



جامعة قاصدي مرباح ورقلة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

فرع الحقوق

مسح الأراخي العام في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: القانون العام الاقتصادي

من إعداد الطالبين: الشيخ هيذب / طارق سيبوكر

نوقشت وأجيزت بتاريخ/...../2020

أمام اللجنة المتكونة من السادة:

أ. محمد منير حساني	أستاذ محاضر أ	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	رئيسا
أ. محمد عمران بوليفة	أستاذ محاضر أ	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	مشرفا
أ. خالد خوخي	أستاذ مساعد أ	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	مناقشا

السنة الجامعية 2020/2019

1442/1441



جامعة قاصدي مرباح ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
فرع الحقوق

مصح الأراضي العام في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية
تخصص: القانون العام الاقتصادي

من إعداد الطالبين: الشيخ هيذب / طارق سبيوكر

نوقشت وأجيزت بتاريخ 2020/09/24

أمام اللجنة المتكونة من السادة:

رئيسا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ محاضر أ	أ- محمد منير حساني
مشرفا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ محاضر أ	أ- محمد عمران بوليفة
مناقشا	جامعة قاصدي مرباح ورقلة	أستاذ مساعد أ	أ- خالد خوي

السنة الجامعية 2020/2019

1442/1441 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قال الله تعالى: " و الأرض مددناها وألقينا فيها
رواسي وأنبتنا فيها من كل زوج بهيج(7) تبصرة
وذكرى لكل عبد منيب (8) ونزلنا من السماء ماء
مباركا وأنبتنا به جنات وحب الحصيد (9) والنخل
باسقات لها طلع نضيد (10) رزقا للعباد وأحيينا به
بلدة ميتا كذلك الخروج (11)"

سورة " ق "

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع:

إلى روح والدي عبد العزيز الذي علمني أبجديات العلم رحمه الله..

إلى أمي التي ولدتني وأرضعتني وروتني بالعنان، وإلى خالتي

التي. ربنتني وعلمتني وأشعرتني بالأمان، وإلى زوج خالتي الذي كان

نعم السند.

وإلى أختي العزيزة علي قلبي، وإخوتي الأعماء كل واحد باسمه..

وإلى زوجتي المخلصة وشريكة حياتي.

وفلذات كبدي محمد رضوان، قطر الندي، أحمد يوسف.

وإلى كل دفعة تخصص القانون العام الاقتصادي 2020.

طارق سيبوكر

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى:

الوالدين أمي وأبي أطال الله في عمرهما وأمدهما بالصحة

والعافية. وأعانني على برهما.

إلى إخوتي وأخواتي كل واحد باسمه.

وإلى زوجتي الغالية وشريكة حياتي.

وفلذات كبدي أميمة، محمد، رحاب (جمانة).

وإلى كل دفعة تخصص القانون العام الاقتصادي 2020.

الشيخ هيدب

شكر وعرفان

أشرفه الأسماء وأعظمها بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على سيدنا ونبينا محمدا الذي بعثه بالشریعة السمعة رحمة للعالمین وعلى آله وصحبه أجمعین.

نتقدم بالحمد والشكر والثناء لله سبحانه وتعالى الذي به تتم الصالحات.

ثم نتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى الأستاذ الدكتور المحترم محمد عمران بوليفة على تفضله بقبوله الإشراف على هذه المذكرة، وعلى كل مساعدته وتوجيهاته التي قدمها لنا طول فترة إعداد هذا البحث.

كما نتقدم بالشكر والتقدير إلى أعضاء لجنة المناقشة أستاذي الكريمين الدكتور محمد حساني منير، والأستاذ خالد خويي.

وإلى كل من ساهم سواء من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل ونخص بالذكر الأستاذ معمر غوقالي والأستاذ بغداد صيفي.

الشيخ هادي

طارق سيوكر

قائمة المختصرات

- 1- ج ر ج ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- 2- ص: صفحة.
- 3- ط: طبعة.
- 4- ع: عدد.
- 5- غ ع: الغرفة العقارية.
- 6- ق م: القانون المدني.
- 7- م ع: المحكمة العليا.
- 8- و م: وزارة المالية.
- 9- م ع أ و: المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 10- م أ د: مديرية أملاك الدولة.

مقدمة

مقدمة

تعد الأرض قاعدة أساسية في الحياة البشرية والاقتصادية، إذ هي رهان للحياة وللأمن، ثم للقوة والسيادة. فيها تحظى باهتمام بالغ، بغية المحافظة عليها وترقيتها، وتنميتها الشاملة، فلا يمكن التحكم في التوسعات الاقتصادية المختلفة فلاحية كانت، صناعية، سياحية أو عمرانية بدون وجود تشريع وتنظيم يحمي هذه الملكية وينظمها.

لقد تطورت قواعد تملك وحيازة الأرض مع تطور المجتمعات التي وضعت تشريعات خاصة بتسيير وتنظيم الأراضي والحقوق العينية المرتبطة بها، وكذا أشكال الإحصاء التي تقام لأهداف معينة وهذا ما دفع إلى إنشاء سجلات وتخطيط بياني يسمى "مسح الأراضي". حيث يرجع أصل المصطلح إلى الماضي البعيد وهو ما يعكس بوضوح تنظيم الأراضي انتماؤها، مساحتها وحدودها، كما يصف بشكل عام النظام العقاري الراجح أو المطبق من طرف الدولة.

وقصد توطيد الملكية العقارية على أسس ثابتة وتعزيز الثقة فيها، وإنعاش المعاملات العقارية والاستثمار في العقار، اعتمدت أغلب الدول نظام السجل العقاري والذي يهدف إلى إثبات التصرفات مهما كان نوعها الواقعة على العقار في سجلات يمكن الإطلاع عليها واستقاء معلومات منها حول الأوضاع القانونية والمادية للعقار المعني، لكن على الرغم من أن كل الدول تفتنت إلى ضرورة تبني نظام عقاري يكفل استقرار الملكية العقارية. غير أنها لم تنتهج نفس الطريق، فاعتمد نظامين للشهر العقاري، الأول ويسمى نظام الشهر الشخصي الذي فيه الشخص محل اعتبار، إذ يعتمد في إعلان التصرفات العقارية على أسماء القائمين بها، ويتم ذلك حسب سجل يمكس حسب الترتيب الأبجدي وسجل آخر يمكس على أساس الترتيب الزمني لتقديم التصرفات المراد شهرها¹.

أما النظام الثاني والذي سمي بنظام الشهر العيني فهو يرتكز في شهر التصرفات العينية على العين نفسها، أي العقار محل التصرف ويتميز بمكس سجل خاص لدى مصلحة الشهر، ويتم القيد فيه

¹ - زروقي ليلي وحمدى باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 44.

بشكل إجباري وبذلك يمنح القوة الثبوتية للقيود العقارية على نحو يسمح بحماية الملكية العقارية واستقرارها¹.

ومن أجل تكريس ذلك وتنظيم المنظومة التي تحكم التعامل في المجال العقاري في الجزائر، كان لزاما انتهاج نمط معين سبقتنا إليه الدول المتقدمة. ف جاء الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري²، قصد إعطاء انطلاقة حقيقية لعملية مسح الأراضي، والتي بها يؤسس السجل العقاري عن طريق تسليم سندات الملكية المعترف بها قانونا، ويعتبر المسح العام أساس لتكوين السجل العقاري في نظام الشهر العيني، ولن يتأت هذا إلا بتمهيد ووضع أرضية مادية وبشرية تستوجب عملية مسح شامل لكل ملكية عقارية عامة كانت أم خاصة على مجموع التراب الوطني.

فضلا عما تقدم، فإن إنشاء مسح الأراضي يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول من جهة إلى التطهير العقاري، ووضع حد لتعدد الوضعية الراهنة، ومن جهة أخرى، إلى تجهيز التراب الوطني بمخططات بيانية وسندات ثبوتية للتطور الاجتماعي والإنعاش الاقتصادي والتنوع الاستثماري، وجب فرض حالة مدنية حقيقة للملكية العقارية، والتي على أساسها يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري.

ولأجل تطهير الملكية العقارية العامة والخاصة، لا بد أن تكون هناك آليات قانونية وهيئات إدارية زيادة إلى بعض المهن المتدخلة في عملية مسح الأراضي العام³.

وعملا بأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه، فإن عملية المسح العام للأراضي تقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية، وتمر عبر مراحل أساسية قبل تثبيت الملكية العقارية، والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت (الدفتر العقاري)، هذا

¹ - حميدي محمد أمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2015، ص 8.

² - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج 92 ع في 1975/11/18 المعدل والمتمم.

³ - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 1107 بتاريخ 1999/03/09.

ما قد يجعل العملية المسحية تبرز العديد من الإشكالات سواء أثناء أشغال المسح، أو بعده لتصطدم بواقع قانوني وعملي يتعامل وفقا لمذكرات ولوائح داخلية تنظم عملية المسح.

تكتسي دراسة مسح الأراضي العام أهمية بالغة كونها مرتبطة بالعقار الذي يحقق بحد ذاته، ثروة ونمو وازدهارا للمجتمع في شتى المجالات، وعلى أساس قيام المسح بتحديد وتعريف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري، المتمخض عنه الدفتر العقاري بكونه السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق الممسوحة، لأجل ذلك، فإن الدراسات من هذا النوع تساهم بشكل أو بآخر في إرساء ثقافة لدى الباحثين في هذا المجال، كما هو الحال بالنسبة للمتخصصين والدارسين.

زيادة على الأهمية المذكورة للموضوع، ومجال امتهاننا في المجال العقاري، والمشاكل المطروحة للتحقيق فيها، وإيجاد الحلول القانونية المناسبة لها.

كما تكمن أهمية هذه الدراسة في إبراز دور مسح الأراضي العام وتطهير الوضعية العقارية، ومحاولة الكشف عن الآليات المستعملة في تطبيق هذا النظام في دولة عرفت ازدواجية في نظام الشهر العقاري، ومدى تأثيرها بالسياسات المتبعة.

وباعتبار عملية مسح الأراضي العام، عملية تقنية وفنية بالدرجة الأولى. حيث تمثل الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري، سعى المشرع الجزائري لوضع آليات، وسن قوانين من أجل ضبط العقار وإنشاء حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية، ومن خلال ذلك، يثار التساؤل: إلى أي مدى تم تجسيد نظام مسح الأراضي العام في القانون الجزائري من خلال الآليات المعتمدة؟ وهل تم تحقيق الأهداف المرجوة من هذا النظام؟.

وقد انتهجنا في بحثنا هذا، المنهج الوصفي في عرض التعاريف القانونية والفقهية، وكذا إبراز الإدارات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام، والمنهج التحليلي تحليلا للمراحل التي تمر بها العملية وذلك بالشرح والتحليل للعمل الإداري والميداني للمسح العام. إضافة إلى المنهج التاريخي الذي مر به نظام مسح الأراضي.

موضوعيا، يمكن تحديد نطاق الدراسة في عملية مسح الأراضي العام في القانون الجزائري، أما الإطار الزمني فاعتبارا من أن البداية الفعلية لنظام المسح كانت مع صدور الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

ومن الصعوبات التي تعترض الباحث في مجال القانون العقاري بوجه عام، وفي مجال المسح العقاري بصفة خاصة، نقص المادة القانونية وتشنتها، وصعوبة الحصول عليها، زيادة على كثرة الآراء والتعليمات والمذكرات الداخلية الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية والتي طغت على النص التشريعي، والتي تتناقض في فحواها في بعض الأحيان.

ولهذا سنقسم دراستنا إلى فصلين، ندرس في الفصل الأول النظام القانوني لمسح الأراضي العام، وفيه نتطرق إلى ماهية مسح الأراضي العام (مبحث أول)، ثم نعرض إلى الآليات والهيئات المكلفة بعملية المسح (مبحث ثان).

فيما خصصنا الفصل الثاني إلى إجراءات إعداد مسح الأراضي العام وآثاره، وفيه تم التطرق إلى الإجراءات العملية لمسح الأراضي العام (مبحث أول)، بعدها آثار ونتائج عملية المسح العام للأراضي (مبحث ثان).

ولعل هذا التقسيم سيسلط الضوء على بعض الجوانب التاريخية، التقنية والإجرائية لعملية مسح الأراضي العام في القانون الجزائري.

الفصل الأول: النظام القانوني لمسح الأراضي العام.

الفصل الثاني: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام، وآثاره.

الفصل الأول

النظام القانوني لمسح الأراضي العام في الجزائر

الفصل الأول:

النظام القانوني لمسح الأراضي العام في الجزائر.

يعد مسح الأراضي العام في الجزائر من الأدوات الفنية والقانونية لتعريف وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى إقليم الدولة.

وقد اعتمد المشرع الجزائري نظاما لمسح الأراضي العام من خلال إصدار نصوص قانونية وتشريعية وتنظيمية، وكلف مؤسسات لإعداد وتجسيد هذه العملية.

ولدراسة النظام القانوني لمسح الأراضي العام، تم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين تطرقنا إلى ماهية المسح الأراضي العام (مبحث أول)، ثم إلى المؤسسات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام (مبحث ثان).

المبحث الأول:

ماهية مسح الأراضي العام.

إن الهدف الأسمى لوضع نظام قانوني لمسح الأراضي العام لأي دولة هو تحقيق لاستقرار الملكية العقارية، وآلية لتطهيرها، سواء كان هذا الوعاء العقاري تابعا للدولة أو للخواص أو أملاكاً وقفية.

وبغية فهم ومعرفة ماهية مسح الأراضي العام، تم التطرق في هذا المبحث إلى التطور التاريخي لمسح الأراضي العام في الجزائر (مطلب أول)، وإلى مفهوم مسح الأراضي العام (مطلب ثان).

المطلب الأول: التطور التاريخي لمسح الأراضي العام في الجزائر.

من خلال تاريخ الملكية العقارية في الجزائر، يمكن إبراز بعض الأفكار العامة وترتيبه في مرحلتين مرحلة قبل الاحتلال وأثناء الحقبة الاستعمارية (فرع أول)، ومنها مرحلة مابعد الاستقلال (فرع ثان).

الفرع الأول: مسح الأراضي العام قبل الاحتلال وأثناء الاستعمار الفرنسي.

لمعرفة الوضعية العقارية في الجزائر، يتعين في بادئ الأمر بالنسبة للمرحلة الأولى دراسة النظام العقاري قبل الاحتلال الفرنسي (1830) إذا كانت الجزائر في تلك الفترة تحت الهيمنة العثمانية (أولا) ، أما فترة الاحتلال فقد تميزت بسن سلسلة من القوانين العقارية لإخضاع الملكية العقارية للهيمنة الفرنسية (ثانيا).

أولاً: مسح الأراضي العام قبل الاحتلال الفرنسي:

تميزت مرحلة قبل الاحتلال الفرنسي، بتواجد العثمانيون بالجزائر الذين اعتمدوا على نظام مستمد من الشريعة الإسلامية، وقد تأثرت هذه الأحكام بالأوضاع الاقتصادية التي كانت سائدة في تلك الفترة، أي منذ سنة 1518 إلى غاية سنة 1830¹، وفي هذه المرحلة كانت الأراضي مقسمة إلى ما يعرف بأراضي العرش، وأراضي ملك، وأراض حبوس أو وقفية، وأراضي البايلك، إلى جانب ذلك كانت تصنف الأراضي الميثة إلى أراضي العرش ويعود نتاج ثمارها إلى الدولة، وأراضي المخزن التابعة للقوات العسكرية العثمانية آنذاك².

ويمكن التطرق إلى هذه التصنيفات المذكورة أعلاه، إلى ما يلي:

1- أراضي العرش:

أراضي العرش تلك الأراضي المتواجدة على حافة الأراضي شبه الصحراوية، حيث مستغلة من طرف القبائل والعائلات الكبيرة المشكلة للعرش، وكان استغلالها بشكل جماعي ومشترك وهي غير

¹ حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 77.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، 2006، ص 09.

قابلة للتصرف فيها، والهدف منها سد حاجيات العرش، وتخصيص جزء منها للرعي، وتختلف تسمية هذه الأراضي حسب اختلاف المناطق والأقاليم¹.

2- أراضي البايلك:

في حقيقة الأمر كانت أراضي البايلك خاضعة لسلطة الباي حيث كانت تتميز هذه الأراضي بخصوبة عالية وقريبة من المناطق الحضرية، كما أنها تتوفر على المواصلات وهي مقسمة إلى ثلاث أصناف، دار السلطان بمدينة الجزائر وما جاورها من الأراضي، وبايلك الشرق وهي أراضي محيطة بمدينة قسنطينة، وأراضي بايلك الغرب المحيطة بعاصمة الغرب معسكر، زيادة على أراضي بايلك التيطري، والتي كانت عاصمتها المدية. ويطلق على هذه الأملاك العقارية بأملك الدولة في وقتنا الحالي²

3- الأراضي الميتة:

تصنف الأراضي الميتة ضمن أراضي العرش أو ما يسمى بأملك الدولة وهي أراض لا يعرف مالكاها وغير مستغلة في المجال الفلاحي والرعوي وتكون بعيدة عن العمران.

4- الأراضي ملك:

يمكن القول أن الأراضي ملك ذات ملكية خاصة، يخول لصاحبها حق الانتفاع والتصرف فيها بصفة مطلقة، وتكون في المرتفعات الجبلية والواحات ومناطق السهول³.

5- أراضي الحبوس أو الوقف:

نظام آخر ميز التشريع العقاري في فترة العثماني في الجزائر، أراضي الحبوس أو الأوقاف إذ تعتبر عقارات حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة، بينما يبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار المحبوس حسب ما هو صالح له⁴.

¹ حميدي محمد لمين، المرجع نفسه، ص 80-82.

² حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 79.

³ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، العقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 2004، ص 28.

⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 09.

6- أراضي المخزن:

كانت أراضي المخزن عبارة عن أراضي تابعة للقوات العسكرية العثمانية آنذاك، حيث كان كل قائد عائلة يستفيد من قطعة أرض ووسائل خدمتها مقابل توفير خدمة عسكرية، وتبقى ملكية هذه العقارات مؤقتة تحت تصرف هذا القائد¹.

ثانياً: مسح الأراضي العام أثناء الاحتلال الفرنسي:

تميزت مرحلة الاحتلال الفرنسي للجزائر بالاستيلاء على أراضي الجزائريين، خاصة التي كانت تتميز بخصوبة عالية كأراضي متيجة وغيرها، وقد أصدرت نصوصاً قانونية في هذا الشأن من بينها الأمر المؤرخ في 1844/10/01 ثم الأمر المؤرخ في 18946/07/02 الأول يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، والثاني يعتبر الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية².

غير أن أهم القوانين التي كان لها بالغ الأثر على الملكية العقارية آنذاك أهمها:

- القانون المؤرخ في 1863/04/21 ليسناتوس كونصول، أو ما يسمى بقانون أعيان الدولة أو القانون المشيخي، والذي قسم أراضي العرش على سكان القبائل لتصبح ملكاً للأفراد، وهذا ليضمن سهولة تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية.
- القانون المؤرخ في 1873/07/29 المسمى بمشروع فارني والقاضي في عمومته بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، وأن الاعتراف بالملكية العقارية يكون بعد إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات، وتكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الاعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق، تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق³.

¹ عمار علوي، المرجع نفسه، ص 38.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 10.

³ بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوان منتوري، 2010 ص 22.

وفي ظل فشل كل هذه التدابير لجأت سلطات الاحتلال إلى إعادة النظر في المنظومة التشريعية في المجال العقاري المطبقة على الإقليم الجزائري بدء بالمرسوم المؤرخ في 26/03/1956 الذي كان يرمي إلى تشجيع المبادلات بالتراضي لإنهاء تقسيم وتجزئة الأراضي، وتجميع المستثمرات الريفية بطريقة جديدة، وإعادة توزيع القطع الأرضية¹، وصولاً إلى الأمر المؤرخ في 03/01/1959 المتعلق بمسح الأراضي، والغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية²، إلا أن هذان النصان لم يطبقا نظراً للوضع السائد في تلك الفترة - الثورة التحريرية -.

وبالرغم من أن عملية مسح الأراضي لم تشمل كل أراضي القطر الجزائري من طرف الاحتلال الفرنسي، حيث أن ثلاثة أرباع من الأملاك العقارية تفتقد إلى سندات ملكية ومخططات بسبب النظام العقاري المعقد الذي يحمل في طياته إيديولوجيات - إبان الحكم العثماني - تختلف عن الإيديولوجية الفرنسية، مما ترك البلاد في وضعية عقارية تستدعي مباشرة عمليات المسح من جديد وهو ما سنتطرق إليه في الفرع التالي:

الفرع الثاني: مسح الأراضي العام بعد الاستقلال.

لقد عرفت الجزائر غداة الاستقلال تشريعات عقارية عديدة تهدف أساساً لحماية الحافظة العقارية، وتوجيهها توجيهها سليماً، واستغلالها استغلالاً عقلانياً، وذلك بعد أن شهدت في بداية الأمر فراغاً قانونياً راجع لنقص الإطارات المؤهلة سببه الهجرة الجماعية للمعمرين الإداريين، مما دفع بالسلطات الجزائرية إلى إصدار القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 الذي مدد العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا تلك التي تتعارض مع السيادة الوطنية³، وفي هذا الصدد يمكن تقسيم ما بعد الاستقلال إلى مرحلتين الفترة الأولى من 1962 إلى غاية سنة 1975 (أولاً)، ثم الفترة الثانية ما بعد سنة 1975 (ثانياً).

أولاً: المرحلة الأولى من سنة 1962 إلى غاية سنة 1975.

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم الجزائر، بدون طبعة، سنة 2000 ص 64.

² عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 11.

³ بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 25.

خلف الاحتلال الفرنسي وضعية قانونية للعقار معقدة ولا زالت آثارها إلى يومنا هذا، حيث أن كل النصوص القانونية التي أصدرها الاستعمار الفرنسي كانت تهدف إلى غصب الملكية العقارية لذا حاولت الجزائر بعد الاستقلال التجاوب مع هذه الوضعية - الجديدة - العقارية وقامت بسن ترسانة من القوانين عبر فترات زمنية متلاحقة، ومن بين تلك النصوص الأمرين المؤرخين في 1962/08/02، والأمر 1966/05/06 الأول يتعلق بحماية الأملاك الشاغرة وتسييرها والثاني يتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة.

كذلك جاء الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق¹.

ومن أجل تنظيم العقار الريفي جاء القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية². وهو بمثابة أول قانون يشير لعملية إثبات الملكية بالمسح العام، وذلك من خلال المادة 25 منه التي تنص على ما يلي: عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المسحية لهذه البلدية بالاستناد لمجموع البطاقات العقارية³.

وما نصت عليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 32/73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة المعدل والمتمم: إن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية للبلدية، ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية. ثم صدور الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، والذي بموجبه تم تحويل الأراضي الواقعة في محيط المدن والمناطق العمرانية إلى البلديات⁴.

وبصدور الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن المشرع الجزائري قد اختار بشكل نهائي الاعتماد على نظام الشهر

¹ المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 الملغى المتضمن تنظيم مهنة التوثيق التي نصت على إلزامية خضوع العقود الواردة على حقوق عقارية لطابع الرسمية.

² القانون رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية،

³ ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغدادية، الجزائر 2009، بدون طبعة، ص 09.

⁴ حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 106.

العيني، غير أن هذا النظام لا يمكن الاعتماد عليه إلا إذا تم مسح كل أراضي الجمهورية، أو على الأقل في المناطق التي تم مسحها وتسليم الدفاتر العقارية لملاكها. والتي تشكل سندا للملكية العقارية وفقا للمادة 19 من نفس الأمر¹.

ثانيا: المرحلة الثانية: ما بعد سنة 1975

أمام حالة الغموض التي بقيت تسود الوضع العقاري بعد الاستقلال، صدر الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والذي طبق فعلا ابتداء من سنة 1976 بمقتضى المرسومين رقم 62/76 و 63/76 المؤرخين في: 25/03/1975

أين تم وضع نظام عقاري عصري له ركيزة مادية - مسح الأراضي العام - وتهدف هذه النصوص من جهة إلى مسح الأراضي العام بتحديد المساحة المادية والموقع الطبوغرافي لكل الأملاك العقارية الموجودة، ومن جهة أخرى إلى إنشاء دفترا أو سجلا عقاريا مضبوطا على شكل ملف عقاري لتحسين بصفة معتبرة نظام الشهر العقاري.

إن مسح الأراضي العام المنشأ بمقتضى الأمر رقم 74-75 يساهم ويقدر كبير في تطهير الوضعية العقارية وذلك بالتعرف على مجمل الملكيات العمومية والخاصة، وعلى ذوي الحقوق، كما باستطاعته أن يكون وسيلة ذات منفعة أكيدة من أجل برنامج التطور الاقتصادي والاجتماعي للبلاد، وهذا ما يتطلب وسائل مادية وبشرية معتبرة تقع على عاتق الدولة، من أجل الوصول إلى التطهير العقاري ووضع حد لتعقد الوضعية الراهنة، تعكس بكل وضوح تنظيم الأراضي، انتمائها، مساحتها، كما تصف بشكل عام النظام العقاري المطبق من طرف الدولة. وإنشاء إن صح القول حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية².

المطلب الثاني: مفهوم مسح الأراضي العام.

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، وهو بطبيعة الحال هدف استراتيجي وان نتائجه تظهر على المدى البعيد كما يعتبر الركيزة الوحيدة لقياس

¹ أنظر المادة 19 من 74/75.

² عمار علوي، المرجع السابق، ص 82، ص 96.

تطور بلد ما، كون أن العقار ثروة للفرد وللدولة. ويعد مسح الأراضي العام عملية تقنية وقانونية لجرد العقارات على اختلاف أنواعها وطبيعتها في إقليم بلدية ما (فرع أول)، كما يتسم هذا النظام بخصائص ويرمي إلى جملة من الأهداف (فرع ثان).

الفرع الأول: تعريف مسح الأراضي العام وخصائصه.

إن عملية مسح الأراضي العام تعتبر عملية تقنية وقانونية لجرد العقارات في إقليم بلدية ما، وسنتناول في هذا الفرع تعريف مسح الأراضي العام أولاً، ثم نتطرق إلى استنباط الخصائص التي تميزه عن غيره ثانياً.

أولاً: تعريف مسح الأراضي العام.

1-التعريف اللغوي:

قبل التطرق إلى التعريف القانوني والاصطلاحي لمسح الأراضي العام، نخرج بعجالة على التعريف اللغوي للمسح. يحمل مصطلح المسح لغة عدة معان، إذ يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء إذ غسلتها، وقال ابن قتيبة كان رسول الله صل الله عليه وسلم يتوضأ بيد وكان يمسح بالماء بيديه ورجليه وهو لها غاسل، قال: ومنه قوله تعالى " ... وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم إلى الكعبين ..." الآية 5 سورة المائدة ، فالمراد بـمسح الأرجل غسلها.¹

ويقال مسح في الأرض يمسح مسحاً، أي قسمها ليعلم مساحتها بالأمتار المربعة ونحوها وقسمها حدد أبعادها، ومسح المكان أي فحصه وتتبع تفاصيله ومسحت الإبل الأرض دأباً أي سارت فيها سيراً شديداً. ولأمسح من الأرض المستوي والجمع الأماسح، يقال يمسح مساحة ومسحا فهو ماسح والمفعول ممسوح، ومسح الأرض مساحة أي درعها.²

¹ البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول، اللغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان، طبعة 1993، ص 849.

² مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، معجم القاموس المحيط، دار المعرفة، بيروت، الطبعة الثانية، 2007 ص 1222.

كذلك من بين المعاني الذي قد يحمله مصطلح المسح هو المرور على الشيء دون مغادرة قيد أنملة منه، ومن ذلك أيضا قولنا مسح المساح الأرض مسحا ومساحة، أي زرعها وقسمها بمقياس، ومنه جاء علم المساحة الذي هو ذلك العلم الذي يبحث عن مقادير الخطوط والأجسام والسطوح، ومنفعته جليلة في أمر الخراج وقسمة الأراضي وتقدير المساكن وغيرها¹.

ويقابل مصطلح مسح الأراضي في اللغة الأجنبية Cadastre وهي نابعة من لفظ Capitestra وتعني في روما قديما سجلات تحتوي على قائمة الأملاك وتحديد ملاكها².

2-التعريف القانوني لمسح الأراضي العام.

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

و تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24³ المعدل والمتمم للمرسوم رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على ما يلي: " تشتمل عمليات إعداد المسح العام لجميع العقارات على تحديد ما يلي:

- المحتوى المادي وطبيعة الأرض ونوع المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات،
 - المالكون الظاهرون وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون وكذلك طريقة الاستغلال.
- وتكون هذه العمليات مصحوبة لزوما بتحديد للأملاك العمومية والخاصة.

يجب أن تكون الحدود من أي نوع وفي حدود الحاجة منسجمة بصفة دائمة إما بواسطة عمليات من الحجر وإما بواسطة عمليات أخرى وذلك طبقا لتعليمات المصلحة المكلفة بمسح الأراضي".

¹ البستاني بطرس، المرجع نفسه، ص 850.

² رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014، ص 173.

³ المرسوم رقم 400-84 المؤرخ في 24 ديسمبر 1984 يعدل ويتمم المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ج، المؤرخة في 30 ديسمبر 1984، العدد 71.

بعد استقرار هاتين المادتين تبين أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا واضحا ودقيقا لعملية المسح، بل حدد دور وهدف المسح العام فقط وترك مجال التعريف للفقهاء.

3-التعريف الفقهي لمسح الأراضي العام.

على الصعيد الفقهي نجد أن هناك عدة تعريفات لمسح الأراضي تختلف باختلاف الزاوية التي ينظر منها إليه.

فهناك من عرفه على أنه: " تلك العملية الفنية التي تتولاها السلطات الإدارية المختصة لغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات باختلاف أنواعها وما يترتب عليها من حقوق".¹

كما يعرف بأنه: " عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي".²

وهناك من عرفه على أنه: " السيطرة على الفضاء العقاري على الصعيد التقني والقانوني، بقصد جرد الحالة المدنية للممتلكات العقارية والحقوق العينية مع إرفاق الوثائق الوصفية الخاصة بها".³

نستخلص من جملة التعريفات الفقهية السابقة بأن: " عملية المسح العام للأراضي هي عملية فنية وقانونية تتولاها جهة إدارية مختصة بغية تحديد وتعريف المساحة المادية للعقار، وطبيعة الأرض، وأنواع المعاملات السارية عليها، وكذا الملاك والحقوق العينية المرتبطة بها، قصد إنشاء قاعدة توثيقية تحدد على مستوى كل بلدية، لوضع حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية".

ثانيا: خصائص مسح الأراضي العام.

¹ - عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي، افريل 2006، ص 61.

² رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009 ص 44

³ رحايمية عماد الدين، المرجع السابق ص 175.

نستنتج من خلال مختلف التعريفات الفقهية أن لمسح الأراضي العام ثلاثة خصائص يتميز بها.

1- عملية فنية، قانونية وإدارية:

تعد عملية المسح العام عملية فنية باعتباره يقوم على أسس تقنية (ميدانية)، وذلك عن طريق الصور والخرائط الطبوغرافية على تراب البلدية المعنية قصد انجاز مخطط منظم، ولا يمكن القيام بهذه الإجراءات إلا بتدخل المختصين وتقنيين في مجال المسح، إضافة إلى أن عملية المسح عملية إدارية، أي أنها تفتتح في كل بلدية بناء على قرار إداري صادر عن الوالي المختص إقليميا يحدد فيه تاريخ افتتاح عمليات المسح، وكذا إنشاء لجنة تكلف بوضع الحدود للبلدية المعنية بهذا القرار، وتشرف عليها هيئات إدارية على رأسها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹.

كما أن عملية المسح عملية قانونية على اعتبار أنها تستند في جميع مراحلها وإجراءاتها على أسس قانونية نظمها المشرع الجزائري في العديد من التشريعات والتنظيمات.

2- تعريف وتحديد الوضعية الفعلية والحقيقية للعقارات:

حسب نص المادة 02 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فإن مسح الأراضي يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، وهو الأساس المادي لتأسيس السجل العقاري الممسوك على مستوى المحافظة العقارية. إذ يبين المسح أنماط المزروعات الفلاحية القائمة بهذه العقارات، أما في العقارات الحضرية فإنه يحدد طبيعة شغل وتخصيص البنايات المشيدة فوق الأرض حسب كل طابق، ووصف العقار لا يقتصر على ذكر ما فوق بل لابد من إبراز حدوده بكيفية دائمة².

3- تحديد وتعريف أصحاب الحقوق العينية العقارية.

¹ جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية الخاصة في الأراضي الممسوحة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص أساسي، جامعة مستغانم، سنة 2017، ص 13.

² - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 176

تتميز عملية المسح كونها تسمح بالتعرف على الملاك وأصحاب الحقوق العينية الظاهرون سواء كانوا أشخاصا طبيعية إلا بتحديد الهوية الكاملة للأشخاص المعنيين مع طلب الوثائق الثبوتية سواء كانت رسمية أو عرفية¹ التي تثبت حيازتهم للعقار المراد مسحه، بصرف النظر عن نوع العقار.

الفرع الثاني: أنواع مسح الأراضي العام وأهدافه.

بالرجوع إلى مختلف النصوص التشريعية والتنظيمية التي تنظم العقار في الجزائر يتبين لنا أن المشرع قد حدد عملية مسح الأراضي في نصوص خاصة بها محددًا بذلك أنواعها (أولا)، على نحو يمكن من تحديد أهداف عملية المسح (ثانيا).

أولا: أنواع مسح الأراضي العام.

بالرجوع إلى أحكام القانون الجزائري نجد بأن هناك نوعين لمسح الأراضي الأول مشار إليه في الأمر رقم 74/75 وهو المسح العام إذ يخص جميع العقارات المكونة للدولة، وهناك المسح الغابي حسب المرسوم التنفيذي رقم 115/2000 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد مسح الأراضي الغابية، وهذا سنتناول المسح العام ثم المسح الغابي بعد ذلك.

1- المسح العام:

في إطار أحكام الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25/03/1976 المتعلقان بإعداد المسح العام وتأسيس السجل العقاري، يوجد نوعان من المسح العام وهما المسح الحضري في المناطق العمرانية والمسح الريفي في المناطق الريفية.

1-1 - المسح الحضري:

نصت المادة 21 من المرسوم رقم 63/76 المذكور سابقا: "تعتبر كعقارات حضرية وتكون موضوع أحداث بطاقات حضرية كما هو منصوص عليها في المادة 20 أعلاه العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد سكانها عن 2000 نسمة.

¹ - أنظر الملحق رقم 01 الخاصة ببطاقة المالك.

ويتم التعرف على هذه العقارات في الجداول أو المستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع أو الرقم "...".

واعتبرت المادة 20 والمادة 21 من المرسوم السالف الذكر الأراضي العامرة والأراضي القابلة للتعمير كل قطعة أرض يشغلها تجمع بنايات في مجالاتها الفضائية ومجالاتها التجهيزية، وان كانت هذه القطعة غير مزودة بكل المرافق أو غير مبنية، أما الأراضي القابلة للتعمير فهي كل القطع الأرضية المخصصة للتعمير في آجال معينة بواسطة أدوات التعمير.

1-2- المسح الريفي:

تعتبر عقارات ريفية العقارات المبنية أو غير المبنية الموجودة على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية الثابتة للبلديات التي يقل عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويكون المسح فيها وفقا لمخططات ذات مقياس كبير، وتكون المساحة عادة بالهكتار، والقانون الواجب تطبيقه هو القانون المتعلق بالتوجيه الفلاحي، والتنظيمات المعمول بها في الفلاحة وتسيير الأراضي الفلاحية.

وتقوم بهذا التقسيم - الحضري، الريفي - مديرية البناء والتعمير داخل الولاية وفق أدوات التهيئة والتعمير، المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير PDAU ومخطط شغل الأراضي POS¹.

1-3- المسح الصحراوي:

بناء على التعليم رقم 01 المؤرخة في 2009/05/23 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، والتي جاءت لملء الفراغ خاصة المساحات الصحراوية الشاسعة من ربوع الوطن، فنجد أنه لا نستطيع في ظل المساحات الشاسعة التي تقدر بمئات الآلاف من الهكتارات الجرداء مسحها ميدانياً، فيكون ذلك بالتصوير عبر الأقمار الصناعية والتصوير الجوي.

¹ - أنظر المواد من 31 إلى 38 من القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 52 المؤرخة في 1990/12/02.

ولقد نصت التعليم على قيام المحافظ العقاري بترقيم العقارات ترقيما نهائيا لفائدة الدولة. كما تجدر الإشارة إلى أن المناطق السهبية تأخذ نفس حكم المناطق الصحراوية.

2- المسح الغابي:

تعرف الأراضي الغابية حسب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.

" يقصد بالأماكن الغابية الوطنية، في مفهوم هذا المرسوم ما يأتي¹:

- الغابات،
 - الأراضي ذات الوجهة الغابية،
 - التكوينات الغابية الأخرى.
- كما نصت المادة الرابعة من المرسوم نفسه يقصد بالغابة كل أرض تغطيها أحراش تتشكل من غابة أو أكثر إما في حالتها الطبيعية أو بفعل التشجير أو إعادة التشجير على مساحة تفوق 10 هكتارات متصلة ...

وعملية مسح الأراضي الغابية لا تختلف عن المسح العام للأراضي في جوهرها.

ثانيا: أهداف مسح الأراضي العام.

إن اهتمام الدولة الجزائرية بعملية المسح العام على اختلاف أنواعه تسمح لها بالتحكم الأمثل في الوعاء العقاري، ويعد هذا من بين أهم الأهداف المرجوة من عملية المسح، لذلك سوف نسلط الضوء على الأهداف المتوخاة من عملية المسح.

1- الهدف القانوني والقضائي:

تنص المادة الثانية من الأمر رقم 74-75 على ما يلي: " إن مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات، ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".
وتنص المادة الثالثة من ذات الأمر على ما يلي: " يعد السجل العقاري ق القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية".

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 2000/05/24 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ج ر ع 30 في 2000/05/28.

من فحوى المادتين سالفتي الذكر فقد ابتغى المشرع تحقيق عدة أهداف من عملية المسح تكمن في تحديد النطاق الطبيعي للعقار الممسوح؛ أي فرز الملكيات العقارية وضبط المساحات برسم الحدود ينجر عنه تنظيم للوعاء العقاري في شكل قطع أرضية، وأقسام ووحدات، ويتم إفراغ هذا التنظيم في وثائق مسحية تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية¹. كما تهدف عملية المسح إلى تمكين صاحب العقار من سند يثبت حيازته للعقار الخاضع لعملية المسح، سواء كان الشخص طبيعياً أو معنوياً.

وقد اعتبر المشرع الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، ما ينتج عنه حرية تصرف مالك العقار في عقاره محققاً بذلك استقراراً للمعاملات العقارية، وفقاً لما يقرره القانون. وقد حمى المشرع صاحب الدفتر العقاري من أي احتجاج أو نزاع حول ملكية العقار إلا باللجوء للقضاء المختص، وبالتالي أصبح مالك العقار يتمتع بحماية قضائية تجعله في منأى عن الانتهاكات والخروقات غير الشرعية التي تعيقه في استغلال واستعمال عقاره بالطريقة التي يسلكها².

كذلك فإن إتمام عملية المسح العام للأراضي في بلدية ما يسهل على القاضي العقاري المعرفة الدقيقة لمكمن النزاع ويساعده على النطق بالحكم الصحيح لأن عملية المسح تتجلى في المعرفة الدقيقة للعقارات الممسوحة وفق مخطط بياني واضح المعالم، ومعرفة المالك وكذا الحقوق العينية، زيادة على أنها تقلل بنسبة كبيرة في المنازعات المتعلقة بأصل الملكية³.

2- الهدف الجبائي لمسح الأراضي العام:

تعتبر الجباية على الأملاك العقارية من أهم الموارد المالية لتغطية النفقات العامة للدولة الحديثة، ولعل القصد الأول من عملية المسح هو معرفة الوعاء العقاري من أجل تقييم الضريبة العقارية

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 184.

² - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 186.

³ - داوي بلقاسم و موساوي عبد القادر، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة أدرار، سنة 2014، ص 17.

سواء كانت ضريبة التملك أو ضريبة التعامل في العقارات فمن خلال قانون المالية لسنة 2020 تؤول نسبة 70 % منها إلى ميزانية الدولة، و30 % إلى ميزانية البلديات¹.

أما بخصوص الضريبة على التعامل في المجال العقاري، فنجد رسوم التسجيل والشهر العقاري على كل معاملة عقارية منها 5 % كحقوق التسجيل على المبلغ المصرح به في العقد، و1 % مصاريف الشهر العقاري².

كما نصت الفقرة الخامسة من المادة 1/353 من قانون التسجيل لسنة 2020 أن هناك رسوم ثابتة بالنسبة للإجراءات المتعلقة بالعقارات الممسوحة سواء كانت مرقمة ترقيما مؤقتا أو نهائيا، عندما يتم ذلك لفائدة ذوي الحقوق. وكذا سندات الملكية المعدة تطبيقا للقانون رقم 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري.

3- الهدف الاقتصادي من عملية مسح الأراضي العام:

يبدو جليا أن عملية المسح تعطي الوجه الاقتصادي للبلاد على الصعيدين الداخلي والدولي. ففي ظل اقتصاد السوق أصبح إعداد مسح الأراضي أكثر من ضرورة لما يلعبه من دور كبير في استقرار المعاملات العقارية، وتعزيز الثقة فيها، وإنعاش المعاملات العقارية والحركة التجارية، ودفع عملية الاستثمار بشكل يحقق الانتعاش في الناتج الداخلي الخام للدولة.

و تأخر عملية المسح في الجزائر دفع صندوق النقد الدولي في تقريره سنة 1998 الخاص بالجزائر إلى التأكيد على التعجيل بتنفيذ عملية المسح لتحديد الأساس القانوني لشهر الممتلكات وذلك رغبة منه إلى معرفة البلد المدين والتأكد من سلامة هذه الوضعية، بل الأكثر من ذلك هو اشتراط بعض المساحات الواجب مسحها، ووضع آجال لإنهاء هذه العملية.

من جهة أخرى فإن المسح يهدف إلى تسوية الوسط الفلاحي كون آفاق التطور فيما يخص هذا القطاع تعتمد بصورة مطلقة على قاعدة مادية تقنية وقانونية للفضاء العقاري الفلاحي¹.

¹ - القانون رقم 19-14 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، الجريدة الرسمية العدد 81 المؤرخة في 2019/12/11.

² - المادة 252 من قانون التسجيل لسنة 2020.

¹ - عمار علوي، المرجع السابق، ص 85.

المبحث الثاني:

المؤسسات والآليات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام.

إن عملية مسح الأراضي عملية معقدة ودقيقة، وتتطلب كثير من القدرات المادية والبشرية ولتجسيدها تدخل المشرع الجزائري من خلال استحداث مؤسسات منظمة لعملية المسح (مطلب أول) وهيئات متدخلة لهذه العملية (مطلب ثان).

ولكل هيئة من هذه الهيئات الإدارية دور محوري وهام في تنفيذ وإعداد عملية مسح الأراضي العام حسب الاختصاص المسند إليها.

المطلب الأول: المؤسسات المنظمة لعملية مسح الأراضي العام.

اسند المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي العام لجهازين قاعديين يحتكان مباشرة بهذه العملية، هما الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 98-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء وكالة وطنية لمسح الأراضي (فرع أول)، ولجنة مسح الأراضي المنصوص عليها بموجب المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 92-134 (فرع ثان).

الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

من أجل التحكم الأمثل في الفضاء العقاري، بات من الضروري على المشرع الجزائري توفير آلية قانونية وإدارية، للإشراف على تطهير الملكية العقارية وشفاف ذلك في ثلاث نقاط أساسية؛ بدءا بتعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، وصولا إلى تنظيمها انتهاء بالمهام الموكلة لها.

أولا: تعريف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

نظم المشرع الجزائري عملية مسح الأراضي العام بموجب الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأوكل مهمة الإعداد حسب نص المادة 105¹، منه وجعلها من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، ولم تعرف عملية المسح أي انطلاقة إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم؛ المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، والذي قد عرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي في مادته الأولى على أنها: "تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي، تسمى الوكالة الوطنية للأراضي، وتكتب باختصار (و.م.م.أ) وتدعى في صلب النص الوكالة.

¹ - المادة الخامسة من الأمر رقم 75-74 تنص على: "إن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية".

تخضع هذه المؤسسة العمومية للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم.¹

أما المادتين الثانية والثالثة من المرسوم ذاته قد أكدتا على وضع الوكالة تحت وصاية وزير الاقتصاد (وزير المالية حالياً)، ويكون في مدينة الجزائر، ويمكن نقلها إلى أي مكان آخر في التراب الوطني بمرسوم تنفيذي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية (قاعدة الخضوع لنظام الوصاية).

يتضح مما سبق ذكره أن الوكالة الوطنية لمسح الأراضي هي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري؛ أي خاضعة للقانون العام ويعود الاختصاص النوعي فيها للقضاء الإداري في حالة ما إذا كانت الوكالة مدعية أو مدعى عليه، وهذا عملاً بأحكام المواد من 800 إلى 806 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية وذمة مالية مستقلة وأهلية في الحدود التي يحددها المرسوم التنفيذي المنشئ لها (قاعدة التخصيص). ونائباً يعبر عن إرادتها وهو المدير، وأهلية للتقاضي وهو ما نصت عليه المادة 50 من القانون المدني³.

ثانياً: تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

اسند المشرع الجزائري مهمة مسح الأراضي إلى مؤسسة عمومية ذات طابع إداري، حيث تتولى في إطار السياسة التي ترسمها الحكومة إنجاز العمليات التقنية الرامية إلى إعداد مسح الأراضي العام على مستوى كامل التراب الوطني، ومن خلال هذا التكليف والإسناد لجأ إلى اعتماد تنظيم إداري مركزي على مستوى الجزائر العاصمة، وإنشاء فروع جهوية .

ونتطرق إلى تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بدراستها على المستوى المركزي، ثم

للتنظيم الجهوي والمحلي للوكالة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج.ر.ج. عدد 54 المؤرخ في 20/12/1989 .

² - قانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج. العدد 21 الصادرة في 22/04/2008.

³ - الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني، ج.ر.ج. العدد 78 الصادرة في: 30/09/1975.

1-تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى المركزي.

حسب المرسوم التنفيذي رقم : 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 92-63 المؤرخ في 12/02/1992 وكذا المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05/05/2001 ، فإن تنظيم الوكالة يحدد على الشكل التالي:

1-1- مجلس الإدارة.

يتكون مجلس الإدارة من تسعة 09 أعضاء يمثلون عدة قطاعات وزارية : الدفاع الوطني، الداخلية، التجهيز، الفلاحة، النقل، البحث العلمي والتخطيط يترأسهم ممثلا عن وزير المالية، وقد طرأ تغيير على مستوى القطاعات التمثيلية حسب نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110¹ على النحو التالي:

- ممثل وزير المالية رئيسا.
- ممثل وزير الداخلية.
- ممثل وزير الأشغال العمومية.
- ممثل وزير الفلاحة.
- ممثل وزير السكن.
- ممثل وزير العدل.

ويعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من وزير الاقتصاد سابقا- وزير المالية حاليا-. بناء على اقتراح السلطة التي ينتمي إليها كل عضو، ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل باستدعاء من رئيسه.

وتتمثل مهام المجلس فيما يلي:

- إعداد مخطط العمل السنوي والمتعدد السنوات.
- إعداد الجداول التقديرية للإيرادات والنفقات وميزانية الوكالة.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05/05/2001 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 89/234. ج ع 26 المؤرخة في 09/05/2001.

- إعداد النظام الداخلي المتعلق بالتنظيم الداخلي للوكالة وسيرها.
- إعداد حصيلة النشاط السنوي والتسوية المحاسبية والمالية.
- الإدلاء برأيه في موضوع الصفقات والاتفاقيات.
- يتداول في مشاريع بناء عمارات وبيعها ومبادلاتها.
- قبول الهبات والوصايا وتخصيصها¹.

1—2— مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي :

يعين مدير الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب مرسوم رئاسي يصدر بناء على اقتراح من وزير المالية، وتنتهي مهامه بالطريقة نفسها، احتراماً لقاعدة توازي الأشكال، وتتمثل مهام المدير العام للوكالة فيما يلي:

- ✓ — تنفيذ قرارات مجلس الإدارة.
 - ✓ — تمثيل الوكالة أمام الجهات القضائية والإدارية .
 - ✓ — إبرام مختلف الصفقات والعقود التي تكون الوكالة طرفاً فيها .
 - ✓ إصدار أوامر بالصرف فيما يتعلق بميزانية الوكالة حسب الشروط المحددة في القوانين والتنظيمات المعمول بها.
 - ✓ ممارسة السلطة السلمية على مستخدمي الوكالة².
- ويمكن للمدير أن يفوض توقيعه للموظفين الموضوعين تحت سلطته في حدود صلاحياته ، كما يعد مشروع الميزانية ويلتزم بنفقات تسيير الوكالة وتجهيزها .

1 — 3 التنظيم الهيكلي للوكالة :

حسب أحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 89-243 المؤرخ في 19/12/1989 المعدلة بالمادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-110 المؤرخ في 05/05/2001 فإن التنظيم الداخلي للوكالة يحدد بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير المالية والسلطة المكلفة بالوظيفة العمومية.

¹ — أنظر المادة 12 من المرسوم 89-234.

² — أنظر المواد 19، 20 و22 من المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المعدل والمتمم.

حيث كان أول تنظيم داخلي بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 10/03/1990 الملغى بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 09/07/1994 المعدل بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 الذي حدد التنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹.

حيث تتكون من ثلاث مديريات، وبدورها تتكون من مديريات فرعية، وتنقسم إلى مكاتب، كما هو موضح في الملحق رقم 02.

2- تنظيم الوكالة الوطنية لمسح الأراضي على المستوى الجهوي والمحلي :

أنشأت على المستوى الخارجي للوكالة مديريات جهوية على مستوى 08 مناطق من التراب الوطني، ومديريات ولائية على مستوى كل ولاية، وهذا التقسيم سيسمح بتمكين الوكالة الوطنية لمسح الأراضي من إعداد المسح العام عبر كامل التراب الوطني .

1-2 الفروع الجهوية:

بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 الذي ألغى النصوص السابقة فإن هذه الفروع أصبحت تسمى بالمديريات الجهوية، حيث تحدد بموجب قرار من وزير المالية، وهي ثمانية مديريات جهوية: الجزائر، وهران، قسنطينة، ورقلة، بشار، سطيف، الشلف، بسكرة .

وتتكون كل مديرية من أربع مصالح وهي :

- مصلحة البرمجة.
- مصلحة تطبيقات الإعلام الآلي.
- مصلحة الأشغال المختصة.
- مصلحة الإدارة العامة .

كما هي موضحة في الملحق رقم 03.

¹ - القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 17/04/2002 المحدد للتنظيم الإداري للإدارة المركزية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر ع 37 المؤرخة في 26/05/2002.

2-2 المديرية الولائية:

يتم تحديد المديرية الولائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي بقرار من وزير المالية ،ويكون تصنيفها حسب حجم العمل أين نجد الصنف الأول يتكون من مصلحتين ومكاتب ،أما الصنف الثاني فيتكون من أربعة مكاتب دون مصالح ،أنظر الملحق رقم 04.

ثالثا: مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

عملا بأحكام المرسوم التنفيذي 89-243 المؤرخ في 19/12/1989 المعدل والمتمم، لا سيما المادة 04 منه التي أسندت عملية المسح العام للعقارات على المستوى الوطني كمهمة أساسية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، غير أن هناك مهام استثنائية أشارت إليها أحكام المواد من 07 إلى 09 من المرسوم ذاته ، ولهذا يمكن تصنيف مهام الوكالة الوطنية لمسح الأراضي إلى مهام عادية وأخرى استثنائية يمكن تفصيلها على النحو الآتي :

01 – المهام العادية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي.

نصت المادة الخامسة من المرسوم 89-243 على أنه، تتولى الوكالة في مجال إعداد مسح الأراضي العام على الخصوص ما يأتي:

- تنفيذ أعمال التحقيق العقاري الخاصة برسم الحدود والطبوغرافيا بأساليب أرضية أو بالتصوير المسامي الضوئي اللازمة لوضع مسح عام للأراضي ، ترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري .
- تحضير العقود والملفات المتعلقة بأشغال لجان مسح الأراضي ورسم الحدود المنصوص عليها في إطار التنظيم الذي يخضع له إجراء إعداد مسح الأراضي العام وتتولى الكتابة لها.
- القيام بتحرير مخططات المسح العام للأراضي والوثائق الملحقة بها وتضبطها باستمرار .
- تطبيق عمليات تطابق مسح الأراضي مع السجل العقاري الذي تمسكه إدارة الحفظ العقاري.
- تنشئ البطاقات العقارية التي تسمح بتكوين السجل العقاري .

- تنظم الأرشفة والاستشارة ونشر الوثائق المتعلقة بمسح الأراضي بوسائل الإعلام الآلي¹. وتسهر على ضبطها بانتظام .
- تراقب الأشغال التي ينجزها الماسحون ومكاتب الدراسات الطبوغرافية التابعة للخوادم ، لحساب الإدارات العمومية .

02 – المهام الاستثنائية للوكالة الوطنية لمسح الأراضي:

إضافة إلى المهام العادية التي تقوم بها وكالة مسح الأراضي خول لها المشرع بموجب نص المادة 07 من المرسوم 89-243 عدة صلاحيات وسلطات في مجال الجرد العام لعقارات أملاك الدولة ، إذا تقوم بعمليات تقنية من خلال :

- تنظيم مصنف المعطيات التي تسمح بتكوين جرد عام لعقارات الأملاك الوطنية ومعالجتها .
- إعداد الأساليب والمنظومات الحديثة لتسيير هذا الجرد وضبطه بانتظام .
- إنتاج بيانات إحصائية حسب ملامحة ، تعكس مشتملات الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الوطنية وتطورها².

كما أشارت المادتين 08 و09 من المرسوم 89-243 لمهام أخرى وهي:

- القيام لحساب المصالح والجماعات المحلية والهيئات العمومية بأشغال الطبوغرافيا ورسم حدود الملكيات العقارية وتجزئة الأراضي وقسمة الممتلكات وإعادة تثبيت الحدود بين الملكيات.
- تطوير وسائل التصميم والدراسة للتحكم في التقنيات المتصلة بالمسح العام ، وانجاز الدراسات والأبحاث المتصلة بميدان النشاط.

الفرع الثاني: لجنة مسح الأراضي

نظرا لأهمية المهام المنوطة بمسح الأراضي العام وعلى رأسها تحديد الملكيات العقارية وجمع المعلومات بشأنها ، التي قد تمس بحقوق الأفراد وملكياتهم ، وهذا من شأنه إثارة النزاعات بين الملاك

¹ – المذكرة رقم 1703 و م/ و ع أ و مؤرخة في 2019/02/06 بخصوص وثيقة PR4bis (الملحق رقم 05) المستخرجة من قبل الموثقين عن بعد.

² – أنظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 89-234 المعدل والمتمم.

وأصحاب الحقوق العينية، فرض على المشرع إنشاء لجنة على مستوى البلدية المعنية بعملية المسح العام للإشراف على هذه العملية .

ومن أجل تسليط الضوء على ماهية اللجنة ، تم تقسيم هذا الفرع إلى ثلاث نقاط ، تعريف اللجنة وتشكيلها ، ثم المهام المنوطة بها .
أولا : تشكيل لجنة مسح الأراضي .

طبقا لأحكام المادة 07 من المرسوم رقم 76 — 62 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم¹، فإن لجنة مسح الأراضي تتشكل من الأعضاء الآتي بيانهم:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيسا، ويعين من قبل رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.
- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة للمنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.

أما إذا تعلق الأمر بالمسح العقاري المنجز في المساحات والمواقع المحمية فيستكمل تشكيل اللجنة من : — ممثل عن مديرية الثقافة بالولاية — وممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري بالنسبة للعمليات المنجزة خارج المناطق الحضرية ، على أن يتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة.

¹ - المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، ج ر ع 30 المؤرخ في 1976/04/13.

ثانيا: مهام لجنة مسح الأراضي.

تكلف لجنة مسح الأراضي بالمهام الموكلة لها بموجب المادة 09 من المرسوم رقم

62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المعدل والمتمم المذكور آنفا بالمهام التالية:

- ✓ جمع كل الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية.
- ✓ التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم، وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- ✓ البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على اثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في مناطق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي.

ثالثا: اجتماع لجنة مسح الأراضي وتنفيذ قراراتها.

تجتمع اللجنة بناء على طلب المسؤول الولاية لمسح الأراضي وبناء على دعوة من رئيسها. ويحرر محضر مفصل عن المداولات، وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن يكون على الأقل ثلث أعضائها حاضرين وفي حالة تساوي الأصوات يرجح صوت الرئيس وتنفذ قرارات اللجنة بموجب مقرر من الوالي¹.

من خلال نص المادة فإن المشرع حصر سلطة اجتماع اللجنة في مسؤول الولاية لمسح الأراضي. ولا يكون ذلك إلا بدعوة من رئيس اللجنة وهو القاضي المعين من طرف رئيس المجلس القضائي المختص إقليميا².

وتتخذ لجنة المسح قراراتها بأغلبية الأصوات على أن يكون بحضور ثلثي 3/2 أعضائها، وبالتالي متى تغيب أكثر من 3/2 الأعضاء وجب على الرئيس أن يقوم باستدعائهم من جديد تفاديا لعدم تنفيذ قراراتها من طرف الوالي المختص إقليميا.

مما يستشف هنا أن قرارات اللجنة بتشكيلتها القانونية لا تكون نافذة إلا بعد أن يصدر الوالي المختص إقليميا بشأنها موقرا يقضي بتنفيذها.

¹ - المادة 08 من المرسوم 62-76 .

² - رحايمية عماد الدين ص 198 المرجع السابق.

و ما يعاب على هذه اللجنة أن المشرع لم يعط الأولوية في ترتيب الأعضاء الفعالة في عملية المسح، فقد أدرج المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله في المرتبة الأخيرة، في حين كان من الأجدر أن يكون ممثل الوكالة بعد القاضي ورئيس المجلس الشعبي للبلدية المعنية للمسح في ترتيب الأعضاء، ثم يليهم المحافظ العقاري المختص إقليمياً¹.

كما أنه لو نظرنا إلى مهام اللجنة لوجدناها قضائية أكثر منها فنية أو إدارية، فهي تحاول التوفيق بين الأطراف المتنازعة في حالة عدم الاتفاق وتبث في النزاع الذي لم يسو بالتراضي، وما إسناد الرئاسة لقاضٍ إلا دليل على إعطاء سلطة القضاء داخل هذه اللجنة، لكن من جهة أخرى نجد السلطة القضائية هذه تضحل أمام الصبغة الإدارية للجنة. وذلك كون القرارات الصادرة عنها لا تكون نافذة إلا بمقرر من الوالي المختص إقليمياً وفي هذا إهدار لسلطة القضاء.

كذلك لقد نص المشرع في نص المادة 12 من المرسوم السالف الذكر أن الشكاوى تقدم عند الاقتضاء أثناء الآجال المنصوص عليها في المادة 11 من نفس المرسوم تقدم إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وتعطي رأيها فيما يخص هذه الشكاوى لتحاول التوفيق بين المعنيين، وفي حالة عدم التوصل إلى التوفيق بينهم تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار للحيازة.

من هنا، يتضح أن قرارات هذه اللجنة لا تتمتع بالإلزامية تجاه الأطراف المتنازعة وما وجودها إلا لإبداء الرأي والقيام بمحاولات للتوفيق بينهم، وكثيراً ما تبوء بالفشل لتثبت أصحاب الأرض بأرضهم².

المطلب الثاني: الآليات القانونية والهيئات المتدخلة في عملية المسح.

إن المسح العام للأراضي باعتباره أداة دائمة لتطهير الوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني، هو بطبيعة الحال هدف استراتيجي، وإن نتائجه تظهر على الأمد البعيد فيما يتعلق بالعقارات التي تفتقر على سند ملكية، وانجازه الكلي لا يمكن أن يتم في اقرب الآجال نظراً للطبيعة المعقدة للعملية، ولمواكبة وتيرة الإصلاحات الاقتصادية، فإنه بات من الضروري إيجاد آليات قانونية (الفرع الأول) ومؤسسات إدارية (الفرع الثاني) تعنى بعملية المسح .

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 197.

² - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 32-33.

الفرع الأول: التحقيق العقاري في ظل القانون 07-20.

إن ضرورة اللجوء إلى إجراءات خاصة لإعداد سندات الملكية ومخططات تشخص العقار أصبحت تفرض نفسها بحكم الحاجة المتزايدة للحصول على سندات الملكية. هذه الضرورة جعلت من المشرع الجزائري يتدخل بالمرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21 المتعلق بسن إجراءات إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية¹، الذي ألغى بموجب القانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/28 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري²، وذلك لمعالجة الثغرات التي خلفها العمل بعقد الشهرة.

أولاً: مفهوم إجراء التحقيق العقاري:

لم يعط المشرع الجزائري تعريفاً لعملية التحقيق العقاري بصفة صريحة، لكن يمكن استخلاص تعريفاً للتحقيق العقاري من نص المادة 10 من المرسوم رقم 147/08 المؤرخ في 2008/05/19 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية³، حيث يقوم المحقق العقاري على البحث والتحري بمباشرة مجموعة من الإجراءات من طرف السلطة الإدارية بناء على طلب شخص طبيعي أو معنوي بغرض المعاينة المادية والقانونية للأماكن العقارية للتأكد من صحتها وصحة العلاقة بينهما وبين الشخص المعني وتسليم سند الملكية لأصحابها، كما أن التحقيق يقوم به عونان أحدهما ينتمي إلى مديرية الحفظ العقار، ويمارس المحققون دراسة كاملة للسندات والعقود، إضافة إلى المعاينة الميدانية للعقار محل طلب التحقيق، الأمر الذي قد يعني المحافظ العقاري من دراستها (السندات)

¹ - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 1983/05/21، يسن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، ج ر ع 21 المؤرخة في 1983/05/24 (الملغى)، الذي خول للمواطنين الذين يحوزون أراض لم يشملها بعد عملية مسح الأراضي العام للحصول على سندات ملكية عن طريق إعداد عقود الشهرة لدى الموثق.

² - قانون 07-02 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طرق تحقيق عقاري، ج ر ع 15 المؤرخة في 2007/02/28.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 147-08 المؤرخ في 2008/05/19، المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 26 المؤرخة في 2008/05/25

مجددا عند الإجراء الأول بالسجل العقاري ، إذا يقوم بتقييم العقارات على أساس البيانات الموجودة في وثائق مسح الأراضي والنااتجة عن هذا التحقيق .

يقوم بالتحقيق العقاري عونان أحدهما ينتمي إلى مديرية الحفظ العقاري، والآخر ينتمي إلى إدارة أملاك الدولة ، كما يشارك في التحقيق عون من البلدية بصفته هذه المجموعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية¹.

إجراءات التحقيق العقاري تنطبق بدون تمييز على كل العقارات التي لم يشملها المسح في إطار الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 ، مهما كانت فنتها القانونية وطبيعتها المادية، ما عدا الأملاك الوطنية والأملاك الوقفية ، علاوة على هذه الشروط يجب توفر عناصر الحيازة الفعلية للعقار محل التحقيق².

كما يشمل التحقيق العقارات التي ليس لها سندات ملكية، أو التي حررت سندات ملكيتها قبل تاريخ 1961/03/01.

يمكن اعتبار عملية التحقيق العقاري المنصوص عليه في القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري أنها مسح أراضي مسبق يساهم في انجاز مسح الأراضي العام، ويمكن وصفها أيضا بمسح أراضي بناء على طلب يجيز للمتمس أن يظهر الوضع العقاري لملكيته في وقت قصير نسبيا وتخويله حق قيد رهن عقاري³.

أيضا فإن ترقيم العقارات في إطار هذه الإجراءات يتم على أساس قاعدة للتقادم المكسب والسندات التي تفتقر إلى الدقة والمحرة قبل تاريخ 1961/03/01 تعتبر شبيهة بهذه الحالة طبقا للمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

¹ - التعليم رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 الصادرة عن م ع أ و.

² - المادة 808 من القانون رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

³ - كتيب تقنيات التحقيق العقاري الصادر عن وزارة المالية، م ع أ و، خلية التكوين المركزية سبتمبر 2007، ص

ثانيا: أهداف التحقيق العقاري:

يهدف التحقيق العقاري إلى:

✓ تحديث سندات الملكية المحررة قبل 1961/03/01 كما نصت المادة 02 فقرة 02 من القانون 02/07.

✓ معالجة السلبات التي خلفها العمل بعقد الشهرة المنصوص عليه في المرسوم 352/83 المذكور سابقا، الذي جاء بإجراءات سريعة وبسيطة لا تستدعي تدخل أي ممثل عن السلطات العمومية في الميدان ، إذا حرر عقد الشهرة استنادا على تصريحات طالبه موثقة بشهادة شاهدين من اختياره وبعد النشر في جريدة وطنية بطلب من الموثق ، وبعد مرور 04 أشهر ودون تسجيل أي اعتراض من الغير يحرر العقد ويسجل ويشهر بالمحافظة العقارية المختصة ، ويشكل بذلك سندا للملكية .

وفي سبيل تدارك النقائص التي شابته هذا المرسوم عمد المشرع إلى إرساء إجراء آخر لمعينة التقادم المكسب وتسليم سند للملكية عن طريق إصدار القانون 02/07 المؤرخ في 2007/02/28.

الفرع الثاني: إدارة الحفظ العقاري

أسندت مهمة الشهر العقاري في الجزائر لهيئة إدارة بغية التحكم الأمثل في السياسة العقارية ، وضمن استقرار المعاملات والسوق العقاريين .

واستنادا للأمر رقم 74/75 المؤرخ في 2975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم ، فإن الهيئة المكلفة بالشهر العقاري حسب المادة 20 منه هي المحافظة العقارية ، وتعد بمثابة الهيئة القاعدية في هرم إدارة الحفظ العقاري ، وعليه سنتناول الهيئة المركزية ، الجهوية والمحلية لهذه الإدارة كهيئة متدخلة في عملية المسح العام للأراضي.

أولاً: هيكلية إدارة الحفظ العقاري.

أ- إدارة الحفظ العقاري.

01 – على المستوى المركزي.

تتبع المديرية العامة للأموال الوطنية لوزارة المالية يديرها مدير عام يعين بمرسوم رئاسي تتكون من أربع مديريات ومفتشية عامة ومديرين للدراسات ، وقد نظما المرسوم التنفيذي رقم 364/07 المؤرخ في 28/11/2007¹.

ومن بين هذه المديريات مديرية الحفظ العقاري ومسح الأراضي.

02 – هيكلية إدارة الحفظ العقاري على المستوى الجهوي.

نظمها المرسوم التنفيذي رقم 65/91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري المعدل والمتمم²، حيث تكون الهيكلية على المستوى الجهوي عبارة عن منشآت جهوية لأموال الدولة والحفظ العقاري ن يديره مدير جهوي يعين بمرسوم رئاسي .

03 – هيكلية إدارة الحفظ العقاري على المستوى المحلي .

¹ – المرسوم التنفيذي رقم 364-07 المؤرخ في 28/11/2007 المتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة المالية، ج ر ع 75 المؤرخ في 02/12/2007.

² – مرسوم تنفيذي رقم 65-91 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأموال الدولة والحفظ العقاري، ج ر ع 10 المؤرخة في 06/03/1991 المعدل والمتمم.

ينظمها المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 65/91 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري¹.

وتتكون من مديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية يديرها مدير الحفظ العقاري، يعين بمرسوم رئاسي وتتكون من ثلاث مصالح، مصلحة عمليات الشهر العقاري، مصلحة التنظيم والتحليل والرقابة ومصلحة المنازعات².

وتهيكل إدارة الحفظ العقاري على مستوى البلديات كمحافظة عقارية، وهي الهيئة القاعدية التي يسند لها مهمة الشهر العقاري.

ب- المحافظة العقارية.

أولاً : تعريف المحافظة العقارية.

تنص المادة 20 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن "تحدث محافظات عقارية يسيرها محافظون عقاريون مكلفون بمسك السجل العقاري وإتمام الإجراءات المتعلقة بالإشهار العقاري، وذلك من أجل الشروع في نظام الإشهار الجديد المؤسس بموجب هذا الأمر".

لم يعرف المشرع الجزائري المحافظة العقارية غير أن أغلب الآراء الفقهية عرفت على أنها : هيئة إدارية عمومية تزاوّل نشاطها تحت وصاية وزير المالية ، ويسيرها محافظ عقاري³.

كذلك يمكن تعريف المحافظة العقارية على أنها شخص معنوي عام له وجود قانوني مستحدث بموجب المادة 20 المذكورة أعلاه، خصص لها أموال للقيام بمهامها تحت إشراف المحافظ العقاري. لها دائرة اختصاص إقليمي محدد، وعلى مستواها تتم عملية الإشهار العقاري للعقود والسندات.

ثانياً : تنظيم المحافظة العقارية.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 98/15 المؤرخ في 2015/04/04 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 91-65 ج ر ع 18 المؤرخة في 2015/04/08.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2017/06/27 المحدد لمصالح ومكاتب مديريات ملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ج ر ع 58 المؤرخة في 2017/10/15.

³ - مراحي ريم، المرجع السابق، ص 91.

تتبع المحافظة العقارية من ناحية الهيكل لمديرية الحفظ العقاري على مستوى الولاية، وهذا ما تبينه المادة 01 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بالسجل العقاري المعدل والمتمم¹، وقد نظمها القرار المؤرخ في 1991/06/04 المحدد للتنظيم الداخلي لمفتشيات أملاك الدولة والحفظ العقاري²، بحيث تتكون من ثلاثة أقسام تحت سلطة محافظ عقاري وهي:

✓ قسم الإيداع وعمليات المحاسبة .

✓ قسم قيد السجل العقاري والبحوث وتسليم المعلومات .

✓ قسم تسجيل العقارات المحددة في مسح الأراضي .

يعين بموجب قرار صادر عن المدير العام للأملاك الوطني طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 116/92 المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة الشروط للقبول في المناصب العليا للمصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري³.

ثالثا: مهام المحافظة العقارية.

حددت مهام المحافظ العقاري بموجب المادة الثالثة من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ما يلي:

✓ إعداد الإجراءات اللازمة لطلبات إشهار العقود المتضمن الملكيات العقارية والحقوق العينية الأخرى .

✓ حفظ العقود .

✓ كتابة البيانات في السجلات العقارية الخاصة بالحقوق العينية والتكاليف العقارية المؤسسة

على العقارات الخاضعة للإشهار وجميع الشكليات اللاحقة لهذا الإشهار

¹ - المادة الأولى من المرسوم تحدث لدى المديرية الفرعية للولاية لشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية، محافظة عقارية يسيرها محافظ عقاري.

² - القرار المؤرخ في 1991/06/04 يحدد مصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ج ر ع 38 المؤرخة في 1991/08/14.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 92-116 المؤرخ في 1992/03/14 المحدد لقائمة المناصب العليا في المصالح الخارجية للأملاك الدولة والحفظ العقاري وشروط التعيين فيها وتصنيفها، ج ر ع 21 المؤرخة في 1992/03/18.

✓ المحافظة على العقود والمخططات وجميع الوثائق المتعلقة بالعقارات الخاضعة للإشهار.

زيادة على هذه الاختصاصات المذكورة فهو مطالب بتقييم العقارات المسوحة في السجل العقاري بمجرد استلامه لوثائق المسح، وتسليم الدفاتر العقارية متى استوفت الشروط الشكلية والموضوعية المنصوص عليها قانونا، وكذا إعداد الشهادات العقارية متى طلب منه ذلك¹.

خلاصة الفصل الأول

يعد مسح الأراضي العام في الجزائر من الأدوات القانونية والتقنية لتعريف وتحديد النطاق الطبيعي للعقارات على مستوى إقليم الدولة، وقد اعتمد المشرع الجزائري نظاما لمسح الأراضي العام من خلال نصوص قانونية وتشريعية وتنظيمية، وكلف هيئات إدارية لإعداد وتجسيد هذه العملية.

إن الهدف الأسمى لوضع نظام قانوني لمسح الأراضي العام هو تحقيقا لاستقرار الملكية العقارية وآلية لتطهيرها سواء كان العقار ملكا للدولة أو للخواص أو أملاكاً وقفية.

ومن خلال تاريخ الملكية العقارية في الجزائر فقد مرت بثلاثة مراحل، مرحلتين قبل الاستقلال وتميزتا بنظام عقاري أهلي، وتشريع استعماري، ومرحلة بعد الاستقلال تميزت بسن قوانين وتنظيمات أين تبنى بموجبها نظام الشهر العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي.

ومن أجل التحكم الأمثل في الفضاء العقاري بات من الضروري على المشرع الجزائري توفير آلية قانونية إدارية واعتماد مهن حرة للإشراف على تطهير الملكية العقارية.

¹ - أنظر المادة الثالثة من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الفصل الثاني

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام و آثاره

الفصل الثاني:

إجراءات إعداد مسح الأراضي العام و آثاره.

تطبيقاً للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسوم 62-76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام المعدل والمتمم فإن عملية المسح الأراضي العام تقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية والفنية الهامة تتلخص في عدة مراحل وإجراءات قانونية لا بد من الوقوف عليها طبقاً للقوانين وهذا حتى تأخذ هذه العملية الإشهار الواسع ليترتب عنها بعد ذلك آثار ونتائج.

ولدراسة الإجراءات العملية و آثار مسح الأراضي العام قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين نبدأها بالتطرق للإجراءات العملية لمسح الأراضي العام (مبحث أول). ثم نسلط الضوء على آثار ونتائج المسح العام مشيرين في ذلك إلى أهم المشاكل والعوائق التي تعترض هذه العملية (مبحث ثان).

المبحث الأول:

الإجراءات العملية لمسح الأراضي العام.

إن إجراءات مسح الأراضي تتم عبر عدة مراحل إدارية ومادية وقانونية وذلك نظرا للطابع التقني الدقيق الذي تتسم به، حتى تأخذ هذه العملية المصدقية والإشهار الواسع، لأن الأمر يتعلق بالملكيات العقارية التي لها قيمة مالية كبيرة.

ومن خلال المرسوم رقم: 62-76 المعدل والمتمم، وما تبعه من مراسيم ونصوص تنظيمية يمكن تقسيم مراحل المسح العام إلى ثلاث مراحل أولها مرحلة الإجراءات الأولية (مطلب أول)، ثم الإجراءات الميدانية (مطلب ثان) وأخيرا الإجراءات الختامية لعملية المسح العام للأراضي (مطلب ثالث).

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لمسح الأراضي العام.

وفقا لما أشارت إليه المادتين 02 و07 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المعدل والمتمم، فإن الإجراءات الأولية لمسح الأراضي العام تتمحور أساسا في مجموعة من الإجراءات الإدارية والميدانية ، بدءا بافتتاح عملية المسح العام ببلدية ما من طرف الوالي المختص، وإنشاء لجنة مسح الأراضي (فرع أول)، تليها الأعمال التحضيرية والميدانية المتمثلة في جمع المعلومات والوثائق وتجزئة إقليم البلدية (فرع ثان).

الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العام وإنشاء لجنة مسح الأراضي.

لتبيان الإجراءات الأولية التي جاء بها المشرع الجزائري في إطار عملية مسح الأراضي العام نتطرق إلى افتتاح عملية المسح العام ، ثم إلى جمع كافة الوثائق ومعالجتها.

01 – افتتاح عملة مسح الأراضي العام:

نصت المادة 02 من المرسوم 62-76 على: " إن عمليات مسح الأراضي في كل بلدية تكون موضوع قرار من الوالي يبين فيه على الخصوص تاريخ افتتاح العمليات التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار ."

يصدر الوالي القرار موضوع عمليات مسح الأراضي الذي يبين فيه تاريخ افتتاح العملية التي تأتي بعد شهر على الأكثر من تاريخ نشر هذا القرار، ويكون بناء على اقتراح من مدير مسح الأراضي بالولاية ، ويكون محل إشهار واسع إذ يتم نشره في مجموع القرارات الإدارية للولاية أو بإحدى الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ لرئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية بعملية المسح العام.

كما تنص المادة 03 من ذات المرسوم على ما يلي: " يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة وذلك في أجل 15 يوما قبل افتتاح هذه العملية.".

يستخلص من نص المادتين سالفتي الذكر أن المشرع أكد على مبدأ إعلام الجمهور بافتتاح عملية مسح الأراضي، وهذا نظرا للأهمية القصوى التي تكتسبها العملية، والآثار الناجمة عنها، والخطورة التي تنجم في حالة غياب الملاك أو الحائزين للعقار المراد مسحه، وبالتالي تجنب قيام أي نزاع إداري كان أو قضائي بسبب غياب الأطراف المعنية في عملية المسح.

02 – إنشاء لجنة مسح الأراضي:

قبل انطلاق أشغال المسح تنشأ لجنة لمسح الأراضي على مستوى البلدية، علاوة على قرار الوالي المتضمن افتتاح عملية المسح، وبالموازاة يصدر قرارا يعلن من خلاله تشكيله للجنة المسح عملا بنص المادة 07 من المرسوم 62-76 المعدل والمتمم ، وذلك للسير الحسن والفعال للجنة ، وقد اشرنا إلى تشكيله ومهام اللجنة في المبحث الثاني من الفصل الأول¹.

الفرع الثاني: جمع المعلومات والوثائق وتجزئة إقليم البلدية.

01 – جمع المعلومات والوثائق:

لإنجاح عملية المسح العام وجب على القائمين عليها تحضير أرضية وثائقية معلوماتية تكون سندا للعمل المراد بلوغه والتمثلة أساسا في:

- جمع الوثائق المعدة في إطار تطبيق القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم².
- مخططات الوحدات الإدارية القديمة لان لها أهمية في معرفة محيط إقليم البلدية وتساعد في تعيين حدود البلديات المراد مسحها.
- الأشغال الهندسية والمخططات التي تم بها إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية .
- وثائق الجرد التي حررت أثناء مختلف العمليات العقارية منذ الاستقلال، ومنها عمليات جرد الأملاك الشاغرة ، والأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة والتي تمت بعد الاستقلال مباشرة.
- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية.

¹ – أنظر الصفحة 32-33 من المذكرة

² – القانون رقم 84-09 المؤرخ في 1984/02/04 المعدل والمتمم المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد، ج.ر.ج.ج رقم 06 المؤرخة في: 1984/02/07.

- البحث عن السندات المشهورة لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، خاصة ما تعلق منها بالتجزئات والأراضي التي تملك سندات مشهورة.
 - البحث على السندات الموجودة على مستوى إدارة الضرائب وأملاك الدولة.
 - بالإضافة على جمع المعلومات والوثائق وجب اخذ صورة جوية للمساحة المراد مسحها¹، وذلك عن طريق المعهد الوطني للخرائط².
- تسلم للوكالة الوطنية لمسح الأراضي لتحضير وثيقتين وهما :

- **الصورة الجوية المعالجة : (L'ortho photo plan)** لها مواصفات مترية تعد بسلم معين فهي عبارة عن صورة جوية تصحح باستعمال تقنيات خاصة لتصبح صورة ذات رؤية أوضح من الصورة الملتقطة، وتنجز مجملة وتقسّم على المديرية الولائية حسب اختصاصها الإقليمي ، وهي تستعمل في المناطق الريفية
- **المخطط البياني:** يستعمل في المناطق الحضرية ن في وثيقة بيانية مترية تشبه المخطط الطبوغرافي من حيث الدقة ويلجأ لها عندما تعترض عملية المسح صعوبات تقنية لأنه يتضمن جميع العناصر البيانية كالطرق والوديان³.

02 – تجزئة إقليم البلدية:

يتم مسح الأراضي العام على إقليم كل بلدية على حدى ، ولبلوغ هذا الهدف وجب تقسيم رقعة البلدية إلى أجزاء تسمى أقسام وفقاً لمعايير تقنية وبدورها الأقسام تنقسم إلى أجزاء ملكية⁴. بحيث توضع الحدود الإدارية للبلدية انطلاقاً من المخططات المنجزة بمناسبة تحديد الكارطوغرافي كونها تتميز بدقة أكبر من الخرائط ويعتمد التقنيين المختصين لدى إدارة مسح الأراضي في التقسيم على معايير تقنية وفنية بحتة وتختلف أبعاد التقسيم المساحي للبلدية موضوع عملية المسح باختلاف المنطقة المراد مسحها.

¹ - أنظر الملحق رقم 06.

² - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري فقرة 1-1-1-1.

³ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 41، 42.

⁴ - عمار علوي، المرجع السابق، ص 158.

وبعد تقسيم الإقليم البلدي إلى أقسام مسحية وجب القيام بتزقيم تلك الأقسام تصاعديا وبدون انقطاع فالقسم الواقع في الشمال الغربي يعطى له رقم (01) ويستمر التزقيم الأفقي في اتجاه الشرق إلى غاية حدود البلدية ثم نحو الغرب في شكل تعريجي بطريقة منتظمة ذهابا وإيابا مع إعطاء رقمين متسلسلين لقسمين مجاورين كما يجب مراعاة عدة الخلط بين الأقسام الحضرية والأقسام الريفية في عملية التزقيم¹.

كما يراعى في التقسيم عدة نقاط منها:

- عدم تقسيم مكان معلوم بحيث يشكل القسم المسحي كافة مساحة القسم المعلوم.
- عدم تقسيم وحدة عقارية متجانسة (مطار، مصنع، ثكنة ...).

تعتبر عملية مسح الأراضي العام في جزئية تجزئة إقليم البلدية بعض الصعوبات والعراقيل أمام سير العملية في بعض المناطق ن لذا يعمل على حصر هذه المناطق وإبعادها مؤقتا وذلك بموافقة المديرية الجهوية لمسح الأراضي ، ويطلق على تسميتها غير قابلة للمسح.

وتجدر الإشارة أن هذه الكيفية لا تستند إلى أي أساس قانوني أو تنظيمي لأنه يلحق ضررا بالمالكين المفترضين للحقوق العقارية الواقعة داخل تلك المناطق².

ويمكن حصر هذه الصعوبات فيما يأتي :

- عدم وضوح الحدود بين الملكيات خاصة الفلاحية وكذا الأراضي غير المبنية.
- غياب الملاك رغم استدعائهم لحضور العملية المسحية مما ينتج عنه تسجيل العقار إثناء عملية مسح الأراضي العام في حساب المجهول³.
- صعوبة الوصول لبعض المناطق المراد مسحها كالتضاريس الصعبة من أودية وجبال.

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 229.

² - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 المتعلقة بحالات مناطق "غير قابلة للمسح" كيفية تسويتها. حيث عالج هذا الإشكال في المذكرتين رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 والمذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/06/04 المتعلقة بكيفية معالجة حالات العقارات المسجلة في وثائق المسح باسم مجهول.

³ - التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول.

- كثافة الغطاء النباتي الذي يصعب تعيين الحدود بدقة ، وعدم إمكانية استعمال أجهزة المسح.
- كثرة الملكيات الصغيرة في القسم الواحد.

المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لمسح الأراضي العام.

تعد هذه المرحلة والتي تلي المرحلة التحضيرية من أهم المراحل في عملية مسح الأراضي، إذ تقوم فرق المسح بتعيين حدود الملكيات المكونة للقسم في البلدية المعنية، يليها مباشرة التحقيق العقاري الميداني.

ولمعالجة هذه المرحلة قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول بالدراسة في الفرع الأول عملية تعيين الحدود، في حين نتناول في الفرع الثاني عملية التحقيق العقاري.

الفرع الأول: عملية تعيين الحدود.

إن عملية تحديد الحدود تتطلب معرفة تلك العقارات التي يجري المسح على أساسها، لذا سنتطرق إلى وضع حدود إقليم البلدية (01) ووضع حدود مجموعات الملكية(02).

01 – وضع حدود إقليم البلدية:

المقصود من عملية وضع حدود الإقليم البلدي هو معرفة الحدود الإقليمية للبلدية على أساس الوثائق الرسمية ووضعها في وثيقة تسمى محضر تعيين الحدود ، يلحق به مخطط بياني للحدود¹.

كما تجدر الإشارة إلى أنه تطبيقاً لأحكام المادة 05 من المرسوم 62-76 المؤرخ في 1976/03//25 المتعلق بإعداد المسح العام، فإن الصعوبات الخاصة بوضع الحدود تدرس ويبت فيها نهائياً من طرف وزير الداخلية.

وتتم عملية وضع الحدود الإقليمية للبلدية أساساً عبر 03 مراحل:

¹ - يحرر المحضر من طرف التقني المكلف بعمليات المسح بالتنسيق مع رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وكذا رؤساء البلديات المجاورة.

- أشغال الاستطلاع: حيث يقوم رئيس الفرقة باستعمال الوثائق الرسمية التي بحوزته " جرائد رسمية ، مخططات المصلحة ، محاضر ، مخططات التحديد المبينة للقوام المادي للبلديات " وذلك لانجاز مخطط بياني للتحديد مؤشر عليه¹.
- إعداد المخططات البيانية: ينجز رئيس الفرقة المخططات البيانية وفق السلم والمستندات المستعملة².
- تحرير المحضر: يحرر محضر تثبيت الحدود ما بين البلديات على مطبوع نموذج T12 بواسطة مخططات مرئية ، وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، ويحتوي هذا المحضر على وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعينة بأرقامها والتعريف بحدودها³.

2 – وضع حدود مجموعات الملكية:

- تتكون مجموعة الملكية من مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء التابعة لنفس المالك، أو إلى ملكية في الشياخ في نفس المكان المسمى أو تشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية.
- إن تثبيت حدود عقار معين يهدف إلى تحديد مكوناته المادية ، أي التعرف على حدوده في الميدان وتختلف عن وضع المعالم (التوتيب) ، والذي ما هو إلا عملية مادية.
- وتتم هذه العملية علنيا وحضوريا ، وتنجز طبقا للإجراءات التالية:
- استدعاء الأشخاص (الملاك الحائزين على حقوق عينية مجاورة).
 - التحقق من هوية الملاك أو وكلائهم.
 - الاستطلاع على كل عقار، التعريف بحدوده بناء على تصريحات الملاك المعنيين، ومعاينة اتفاق الأطراف.

¹ - التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية رقم 16 المؤرخة في 24/05/1998 المتعلقة بسير عمليات

مسح الأراضي والترقيم العقاري فقرة 1-2-1-1.

² - أنظر الفقرة 1-2-1-2 من التعليمات رقم 16.

³ - أنظر الفقرة 1-2-1-3 من التعليمات رقم 16.

- التأشير على المخطط البياني لتثبيت الحدود (سحب التصوير الجوية أو الاسترجاع الفوتوغراميتريية).

كما تتم العملية قسما بقسم بمعنى أن الفرقة المكلفة بتحديد الأملاك لا تنتقل إلى قسم آخر إلا بعد الانتهاء من الأشغال المتعلقة بالقسم الذي هو في طور الانجاز.

كما تجدر الإشارة أن فرق المسح أو ما يطلق عليها الفرق المشتركة تتكون من 04 عناصر:
- ممثل المحافظة العقارية - ممثل أملاك الدولة - ممثل البلدية - أعوان مسح الأراضي.

الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري.

تعتبر عملية التحقيق العقاري أهم مرحلة في المسح، على أساس أنها المرحلة التي يثبت فيها

المحققون الوضعية الفعلية والقانونية للعقار المراد مسحه، ويهدف التحقيق إلى التقاط:

- كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى، أو أعباء تنقل العقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية.

تطبق دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، وهذا مهما كانت الطبيعة القانونية والقانون الخاص بملاكها.¹

تتم عملية التحقيق العقاري بالموازاة مع عمليات تثبيت الحدود، وتتم بواسطة عونين محققين، واحد من المحافظة العقارية، والآخر من مرية أملاك الدولة، إضافة إلى حضور عون من البلدية عند عمليات التحقيق بصفته ممثلا لهذه الجماعة فيما يخص الأملاك العقارية التابعة للبلدية.

هؤلاء الأعوان يؤدون مهامهم تحت قيادة رئيس فرقة المسح²، وهم مكلفون بـ :

¹ - الفقرة 1-3 من التعلية رقم 16.

² - إن التركيز على العون المكلف بعمليات المسح، مفاده أن فرقة المسح المختلطة تتشكل من عون من المحافظة العقارية، وعون من أملاك الدولة، وممثل عن البلدية المعنية، إلى جانب المساح. في حين أننا نجد في الواقع العملي غياب العناصر الثلاثة الأولى، ومباشرة العمليات من طرف أعوان الوكالة لوحدهم، ونرى أن الإشكال سببه اختلاف في مهام كل عون، فعون المسح مهمته التحديد، بينما مهمة عون المحافظة عي التحقيق ، وهذا ما صعب من عملية التنسيق بينهم.

- فحص السندات والوثائق المقدمة لهم.
 - جمع أقوال وتصريحات الأشخاص المعنيين.
 - إثارة وجلب كل الآراء والملاحظات التي قد تتبر التحقيق.
 - تقدير وقائع الحيازة المثارة.
 - الكشف عن الحقوق المحتملة للدولة على العقارات موضوع التحقيق.
 - مقارنة المعلومات المستقاة ميدانيا بتلك الموجودة على مستوى إدارة أملاك الدولة، والوثائق الأخرى المجمعة أثناء الأشغال التحضيرية.
 - إعداد بطاقة التحقيق العقاري¹.
- ويتقسم عمل الفرق إلى جزئين مهمين، هما تحديد الملاك، والآخر تحديد الملكيات والسندات المثبتة لحق الملكية.

01 – تحديد أصحاب ذوي الحقوق:

وهم الملاك الظاهرين وقد يكون مالك واحد، أو عدة ملاك على الشيوع، أو مالكين لملكية مشتركة وغيرها. وقد يكون الشخص طبيعي فتأخذ المعلومات الضرورية وهي: " اللقب، الاسم، اسم الأب، تاريخ ومكان الميلاد، الجنسية، الوضعية العائلية، تحديد الشركاء على الشيوع سواء أكانوا بالتساوي أو بناء على فريضة فتحدد الأنصبة بدقة".

وفي حالة المالك شخص معنوي يكون تعريفه بما يلي " اسم الشخص المعنوي، الطبيعة القانونية له، المقر الاجتماعي، رقم السجل التجاري أو تاريخ الاعتماد أو القانون الأساسي"
وإذا كانت الدولة أو البلدية نكتفي بالاسم، ويكون تعيين الملاك بموجب بطاقات خاصة بالأشخاص كما يلي: - بطاقة من نوع T5 الخاصة بالأشخاص الطبيعية - بطاقة من نوع T6 الخاصة بالأشخاص المعنوية².

02 – معاينة حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه والأعباء المثقلة للعقار:

¹ - الفقرة 1-3-2 من التعليمة رقم 16.

² - الداوي بلقاسم، موساوي عبد القادر، المرجع السابق، ص 49.

الأصل في معاينة حق الملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه أن تكون مثبتة بواسطة السند القانوني المعترف به، وفي غياب هذا الأخير يجب على الأعوان المكلفين بالتحقيق العقاري القيام بالتحري والاستقصاء للوصول إلى الهدف الذي يسعون إلى تحقيقه، وعلى هذا الأساس هناك نوعين من المعاينات:

➤ في حالة وجود سند الملكية: يقوم المحققون بالفحص الدقيق للسند المقدم من طرف المالك الظاهر، وذلك بالتأكد من صحة السند¹ (الجهة المصدرة له ويحمل جميع المعلومات الضرورية، وهل يتطابق مع العقار وهل هو ممهور بختم الشهر العقاري، والتأكد من أن مقدم السند هو صاحب السند، أي المالك أو وكيله، وتمثل السندات المعترف بها في ميدان إثبات الملكية في: - العقود التوثيقية والإدارية المنشأة وناقلة والمصرحة للملكية سواء كانت قديمة أو حديثة². - وقد تكون غير رسمية ولكن معترف بها كالعقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 1971 طبقاً لقانون التوثيق 70-91 الصادر بتاريخ 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق³.

➤ في حالة غياب سند الملكية: وفي هذه الحالة يجب على الأعوان التأكد من عناصر الحيازة، وذلك بالتحري وجمع كل المعلومات الخاصة لتقدير الحيازة المثارة من الشخص المعني، ويتطلب الأمر التأكد من ممارسة الحيازة وفقاً لمقتضيات القانون المدني، ونعني أن تكون الحيازة مستمرة، وهادئة، وعلنية، ووفقاً للمدة المقررة قانوناً.

كما يجب على الأعوان: - أخذ شهادات الشهود والملك المجاورين. - البحث في أرشيف المحافظة العقارية عن السندات المشهورة في تلك المنطقة. - أخذ من المعني السندات التي يملكها كالشهادات الجبائية والعقود العرفية غي المعترف بها إن وجدت⁴. - التأكد من عدم وجود حق للدولة أو الجماعات المحلية⁵ في تلك المنطقة.

المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعلية مسح الأراضي العام.

¹ - الفقرة 1-3-3 من التعليم رقم 16.

² - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 240، 239.

³ - القانون رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المتضمن مهنة التوثيق الملغى.

⁴ - نعيمة حاجي، المرجع السابق، ص 78.

⁵ - أنظر الفقرة 1-3-3 من التعليم رقم 16.

بانتهاء التحقيق العقاري نكون أمام مجموعة من الوثائق تسمى وثائق المسح، والتي تكون الركيزة الطبيعية للسجل العقاري كونها تتضمن الرسم التخطيطي والجرد العقاري للأراضي الموجودة ضمن حدود كل بلدية¹.

وللتعرف على الإجراءات الختامية للمسح، قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، نعالج في الفرع الأول تحرير الوثائق المسحية، في حين نخصص الفرع الثاني لإيداع الوثائق المسحية بالمحافظة العقارية المختصة.

الفرع الأول: تحرير الوثائق المسحية.

بتفحص النصوص القانونية لا سيما الأمر رقم 74-75 والمرسومين 62-76 و63-76 نجد أن المشرع لم ينص على تحرير الوثائق المسحية وذكر أنواعها بل ترك الأمر للتنظيم الذي تأخر على غاية سنة 1998 أي بعد مرور أكثر من 23 سنة بصدر التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، أين بينت هذه التعليمات مختلف وثائق المسح الواجبة الإعداد ويمكن إجمالها في ما يلي:

01 – مخطط المسح: يقصد به ذلك الرسم التخطيطي للبلدية موضوع عملية المسح العقاري، يبين فيه جميع تفاصيل أجزاء الملكية مهما كان نوعها، وهو مقسم إلى أقسام وإلى أماكن معلومة سواء تعلق الأمر بمناطق حضرية أو ريفية، وتكمن أهمية هذا المخطط في كونه يعطي معلومات في غاية الأهمية من أكبر وحدة عقارية إلى أصغرها.

02 – سجل المساحة: وهو السجل الذي عليه الأملاك التابعة لنفس المالك مفهسة تحت حساب المسح.

03 – جداول الأقسام: حيث ترتب مجموعات الملكية في التسلسل الطبوغرافي، أي تبعا لتسلسل الأقسام وأرقام مجموعات الملكية أين تعين كل مجموعة ملكية رقم حساب كل مالك ويتكون رقم الحساب من 05 أرقام وتكون الأولوية في إعطاء العدد للهيئات والمؤسسات العمومية – الدولة،

¹ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص104.

الولاية، البلدية - وبعد ذلك تليهم العقارات المجهولة ثم الأملاك الوقفية، وفي الأخير الأشخاص الطبيعية ليتم ترتيبهم ترتيباً أبجدياً.

04 - بطاقات العقارات: التي تشكل وثائق تُلخِصية تحتوي على معلومات ضرورية للترقيم العقاري¹.

الفرع الثاني: إيداع الوثائق المسحية.

أشارت المادة 11 من المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25، بحيث تودع وثائق المسح بمجرد نهاية العمليات التقنية مدة شهر على الأقل بمقر البلدية لتمكين الجمهور من الإطلاع عليها.

ويودع رئيس مكتب مسح الأراضي ووثائق المسح ويسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة الإيداع، وينشر الإعلان من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأماكن المخصصة لذلك. والبلديات المجاورة وكذلك بالوسائل وبالإعلانات الكتابية والشفوية².

أما بالنسبة لإيداع الوثائق المسحية لدى المحافظة العقارية، وحتى يتمكن المحافظ العقاري من تأسيس السجل العقاري ويرتب آثاره فيما بعد، يجب إيداع وثائق المسح من طرف مصالح المسح التي يقوم المحافظ العقاري بفحصها من الناحية الشكلية والموضوعية³. ومتى اكتشف نقصاً وجب عليه إخطار اللجنة المكلفة بعملية المسح العقاري عن طريق مراسلة إدارية لتدارك الأمر.

فمن الناحية الشكلية وجب على المحافظ العقاري التحقق من وجود الوثائق التالية:

- جدول الأقسام
- سجل المساحة
- مخططات المسح
- جدول الحساب

¹ - أنظر الفقرة 1-6-1 من التعليمية رقم 16

² - أنظر الفقرة 1-6-2 من التعليمية رقم 16.

³ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 245.

- بطاقات العقارات (T10).

وبعد تفحص وثائق المسح المودعة من طرف مديرية مسح الأراضي يقوم المحافظ العقاري بإعداد محضر تسليم في أجل أقصاه 08 أيام من تاريخ الإيداع، محددًا فيه الأقسام واسم البلدية والأماكن الممسوحة على أن يكون ذلك المحضر محل إشهار بكل وسيلة مناسبة لمدة أربعة أشهر وبغية إعلام المالكين وأصحاب الحقوق العينية بوجود حضورهم على مستوى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً من أجل استلام وثائقهم حسب كل حالة¹. أو إثارة الاحتجاجات من طرف من لهم مصلحة في ذلك.

يشرع المحافظ العقاري في الترقيمات العقارية عند تسليم وثائق المسح للمحافظة العقارية². وعلى المحافظ العقاري عند استلام وثائق المسح وجب عليه وضع الترقيمات الفورية ن وأن يتخذ كافة الإجراءات اللازمة للتكفل بوثائق المسح عند استلامها³.

ويتم الترقيم العقاري على أساس معلومات مدرجة في البطاقة العقارية نموذج (T10)، إذ بموجبها يتم تحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني، والمعلومات المحتواة في السجل العقاري. إن دراسة هذه الوثيقة تبين لنا أحد الحالات التالية:

➤ عقار بسند: في حالة إذا كان السند القانوني ثابت لا يترك أي مجال للشك في ملكية العقار المحقق فيه فإن هذا الأخير يكون محل ترقيم نهائي، كما ينقل المحافظ العقاري عند الاقتضاء بمناسبة هذا الترقيم إجبارياً في السجل العقاري قيود الامتيازات والرهون وحقوق التخصيص غير المشطب عليها والتي لم تنتقض مدة صلاحيتها.

➤ عقار بدون سند لكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مدتها إن يكتسب حق الملكية بالتقادم المكسب: في هذه الحالة يتم ترقيم العقار المعني ترقيميا مؤقتاً لمدة 04 أشهر⁴، وبعد مرور هذه المدة ابتداء من تاريخ إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية يصبح الترقيم نهائياً.

¹ - المادة التاسعة من المرسوم 63-76 .

² - في هذه الحالة فإن الطبيعة القانونية للعقارات لا تكون مستقرة لان التحويلات العقارية يمكنها أن تحدث قبل الشروع في الترقيم في السجل العقاري.

³ - أنظر الفقرة 1-2-2 من التعليمة رقم 16.

⁴ - وهذا حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ولم يحضروا لعملية مسح الأراضي المطالبة بهذه الحقوق.

- عقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري تحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر: في هذه الحالة يتم ترقيم العقار مؤقتا لمدة سنتين¹ ابتداء من تاريخ تسليم وثائق المسح، وبعد مرور هذه المدة يصبح الترقيم نهائيا إلا إذا ظهرت خلال هذه المدة وقائع قانونية جديدة تزيح الشك على طبيعة العقار وملكيته.
- العقارات المحقق طبيعتها لم تكن موضوع مطالبة من أي شخص كان: في حالة تسجيل العقار أثناء المسح باسم المجهول يتم ترقيمه مؤقتا لفائدة الدولة لمدة سنتين تنتهي بالترقيم النهائي لفائدتها².

المبحث الثاني: آثار ونتائج عملية مسح الأراضي العام.

إن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس سجل مجموعة البطاقات العقارية يسمح بإنشاء السجل العقاري، الذي يمكن المالك من الحصول على وثيقة في غاية الأهمية، كونها تعتبر بطاقة هوية للعقار الذي يمتلكه.

هذه الوثيقة ما عبر عنه المشرع الجزائري بالدفتر العقاري (مطلب أول)، أما الأثر الثاني لعملية المسح فيمكن الإشارة إليه من خلال الحديث عن النزاعات الناتجة عن أعمال المسح العقاري (مطلب ثان)، ولكون عملية المسح عملية معقدة تقنيا وعمليا نتجت عنها العديد من العراقيل التي أخرجت إتمام عملية المسح العام في الجزائر (مطلب ثالث).

¹ - أنظر الفقرة 2-2-4 من التعلية رقم 16.

² - 2-2-5 من التعلية رقم 16.

المطلب الأول: الدفتر العقاري وحجيته.

استعمل المشرع الجزائري مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة بموجب المادة 32 من المرسوم 32-73 المؤرخ في 1973/01/05 المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة¹.

إذ نصت على أنه بعد الانتهاء من عملية المسح العام للأراضي، ووضح مختلف الوثائق يسلم للمالكين دفترا عقاريا يكون بديلا عن شهادات الملكية².

مما سبق يتضح أن الدفتر العقاري يرتبط ارتباطا وثيقا بعملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري يستدعي الوقوف على مفهومه (فرع أول)، وكذا باعتباره سندا وحيدا لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة (فرع ثالث).

الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري.

أولاً: - تعريف الدفتر العقاري:

¹ - الذي صدر تنفيذا لأحكام الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/02 المتضمن قانون الثورة الزراعية.

² - المادة 25 من الأمر رقم 71-73 المتعلق بالثورة الزراعية.

نصت المادة 18 من الأمر رقم 74-75 في فقرتها الأولى على أن " يقدم إلى مالك العقاري بمناسبة الإجراء الأول تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية " .

من خلال استقراء الأمر رقم 74-75 والمراسيم التنفيذية له لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الدفتر العقاري .

وبالرجوع إلى التعاريف الفقهية للدفتر العقاري نجدها قد اختلفت باختلاف أوجه النظر .

فهناك من عرفه على أنه " بطاقة تعريف للعقار وحالته المدنية الفعلية" .

وهناك من عرفه بأنه " النطاق الطبيعي للوضعية القانونية الحالية للعقارات، لا يسلم لصاحب العقار إلا بعد إجراء تحقيق ميداني" .

على ضوء ما سبق ذكره يمكن القول أن الدفتر العقاري هو ذلك السند الإداري الذي يثبت حقوق المالك على عقاره، والمعبر عن الوضعية القانونية الآنية للعقار"¹ .

وهناك من عرفه على أنه السند الإداري الذي يسلم إلى أصحاب السندات الثابتة حقوقهم، وهذا بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وهو يسلم للمالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو محدد بموجب نموذج خاص وبقرار صادر عن وزير المالية، وهو القرار الصادر بتاريخ 1976/05/27 المعبر عن الوضعية القانونية للعقارات"² .

من هذا التعريف يمكن استخلاص أن الدفتر العقاري لا يسلم إلا للمالك الذي يثبت حقه بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وأنه لا يمكن للشخص إثبات ملكية العقار مهما كان نوعها بالأراضي المسوحة، إلا عن طريق الدفتر العقاري الذي يعتبر السند الوحيد لإثبات الملكية"³ .

ثانياً: — الطبيعة القانونية للدفتر العقاري:

¹ نهائلي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، حقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الجلفة، الجزائر، سنة 2016، ص 50.

² - مجيد خلفون، الدفتر العقاري، مقال منشور في مجلة الموثق، العدد 08 سنة 2008 ص 77.

³ - المادة 19 من الأمر 74-75 .

إن معرفة الطبيعة القانونية للدفتر العقاري مسألة جوهرية وهامة لمعرفة الإطار القانوني المطبق في حالة النزاعات حول الدفتر العقاري، وهناك رأيين مختلفين حول طبيعته القانونية.

01 – الدفتر العقاري عقد إداري:

هناك من عرف العقد الإداري على انه العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص¹.

وهناك من عرفه على انه ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفق عام، وتنظيمه وتظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام، وذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص، أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام².

ويستشف من كل هذا إن الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري ليست طرفا متعاقدا، بل هي جهة مصدرة له، وبالتالي فالعقد الذي لا يكون أحد طرفيه شخص من أشخاص القانون العام لا يمكن أن يعتبر عقدا إداريا، والمتفق عليه أن العنصر الأول المتعلق بالعقد هو تطابق الإرادتين ، وهو ما لا نجده متوافر في الدفتر العقاري.

02 – الدفتر العقاري قرارا إداريا:

تعددت تعاريف القرار الإداري، فهناك من عرفه على انه " ذلك العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني تحقيقا للمصلحة العامة"³.

وهناك من عرفه بأنه "إفصاح من جانب الإدارة عن إرادتها الملزمة بها من السلطة بمقتضى القوانين واللوائح في الشكل الذي يتطلبه القانون بقصد إحداث اثر قانوني معين متى كان ذلك ممكنا وجائزا، وكان الباعث عليه تحقيق المصلحة العامة"¹.

¹ - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع عنابة ، الجزائر ، سنة 2005، ص 10 .

² - سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، طبعة عين الشمس، القاهرة، 1991 ص 89.

³ - محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2005 ، ص 127.

يستنتج من مختلف التعاريف الفقهية للقرار الإداري، أن أغلبها تتفق حول أن القرار الإداري ذلك التصرف القانوني الصادر من جهة الإدارة بصفة منفردة، والذي من شأنه إحداث آثار قانونية اتجاه المخاطب.

وبالرجوع إلى كيفية إصدار الدفتر العقاري، نجد بأنه لا يعد إلا أن يكون قرارا إداريا على أساس انه تصرف قانوني صادر من المحافظ العقاري، وانه يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة ممثلة في المحافظ العقاري.

كما أنه يحدث آثارا قانونية اتجاه المستفيد منه واتجاه الغير، وبالتالي فالدفتر العقاري يمكن الطعن فيه أمام القضاء الإداري.

الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.

أولاً: موقف المشرع الجزائري حول الحجية القانونية للدفتر العقاري.

تنص المادة 33 من المرسوم 73-32 المؤرخ في 05/01/1973 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة علة ما يلي " أن الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية المنجزة من طرف البلدية وإدارة مسح الأراضي المحدثه حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة تعد المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شان الملكية العقارية".

وتنص المادة 19 من الأمر 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على ما يلي " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

¹ - عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى، سنة 2007. ص 15.

نستنتج من خلال استقراء المادتين أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي المسوحة، بل وجب على المدعي انه مالك يستند على الدفتر العقاري¹.

وتبعاً لما سبق ذكره لا يمكن قبول مختلف السندات العرفية الثابتة التاريخ قبل عام 1971 ولا العقود الرسمية ولا الأحكام والقرارات القضائية في إثبات الملكية العقارية.

ثانياً: – موقف القضاء حول الحجية القانونية للدفتر العقاري:

وبالرجوع إلى بعض القرارات الصادرة عن الجهات القضائية، والتي اعتبرت الدفتر العقاري الدليل الوحيد لإثبات الملكية العقارية في المناطق المسوحة، منها القرار رقم 197 920 المؤرخ في 2000/06/28²

لقد ساير قضاء المحكمة العليا ولم يناقض موقف المشرع من إعطاء الحجية الكاملة في إثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها عن طريق الدفتر العقاري. وهذا ما جاء في القرار رقم 259635 المؤرخ في 2004/04/21³، يؤسس الدفتر العقاري على أساس سند الملكية طبقاً للمادة 19 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري بعد استكمال الإجراءات والشكليات والأجال، مما يجعله يكتسب القوة الثبوتية فالنفي باعتماد القضاة على التصريحات دون عن المكايلة يكون دون جدوى".

يتبين من خلال القرار القضائي أنه لا مجال لإثبات صفة المالك في الأراضي المسوحة إلا عن طريق إرفاق نسخة من الدفتر العقاري في ملف موضوع الشخص الذي يدعي ملكية العقار وإلا سيحكم القاضي بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة طبقاً للمادتين 13 و69 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن عملية المسح العام.

¹ - رحايمية عماد الدين، المرجع السابق، ص 267.

² - حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004 ص 34.

³ - المجلة القضائية لسنة 2005 العدد الأول، ص 334.

على الرغم من كل الضوابط والأحكام القانونية التي تحيط بعملية مسح الأراضي وتنظيمها كمرحلة أولية وأساسية لتأسيس السجل العقاري وتسليم المالك الدفتر العقاري، وبانتقال المشرع الجزائري من النظام الشهر الشخصي إلى النظام الشهر العيني الذي يعتمد على عملية جرد شامل للعقارات وتطهيرها، وإنشاء حالة مدنية حقيقية للملكية العقارية، رغم هذا ظهرت عدة نزاعات صعب حلها، سواء أثناء سير عملية المسح (فرع أول)، أو بعد عملية المسح (فرع ثان).

الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء عملية المسح.

يمكن عموماً أن تتعلق هذه المنازعات التي تثور أثناء أشغال عملية المسح بأخطاء في القياس وحساب المساحات، أو حول تسجيل عقارات في حساب المجهول.

أولاً: أخطاء في القياس وحساب المساحات.

إن القياسات التي يتم القيام بها خلال عمليات المسح العام للأراضي قد تظهر في بعض الأحيان فوارق بين المساحات المذكورة في سندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية.

فبالنسبة لحالات الفوارق الزائدة للمساحات بالنسبة للسندات التي تم إثباتها على الأراضي التي كانت ملكاً للدولة فقد تم التطرق إليها بموجب أحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005. الذي يحدد كيفية تسوية ملائمة.

كما تم معالجة أيضاً تسوية فوارق المساحات الناجمة عن أخطاء عائدة للإدارة والفوارق التي تتعلق بعقارات لم تكن في الأصل تابعة للدولة¹.

تقوم مصلحة مسح الأراضي حسب الحالة بتحديد وحدتين عقاريتين:

الأولى تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية والثانية الزيادة المسجلة.

تسجل الوحدة العقارية التي تمثل المساحة المذكورة في سند الملكية في وثائق المسح باسم

الشاغل، أما بالنسبة للزيادة المسجلة² هناك احتمال حالتين:

¹ - المذكرة رقم 10787 الصادرة عن م ع أ و المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة بكيفية تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية والقياسات المساحية.

➤ يمكن لفارق المساحة في هذه الحالة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، تسجل الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.

لا يمكن لفارق المساحة أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء وفي هذه الحالة تقوم مصلحة مسح الأراضي بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم الشاغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق وكذا بطاقة العقار T10 بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 ، ويتم إخطار الشاغل بواسطة رسالة معدة وفق النموذج المحدد¹ لشراء المساحة الزائدة إذا تقدم بطلب لهذا الغرض.

وفور انتهاء الأشغال الميدانية لقسم معين يتم إخبار أملاك الدولة بواسطة رسالة وفق نموذجاً محدداً². بكل الحالات المعنية بأحكام المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005 السالفة الذكر.

لذا فقد سن المشرع الجزائري بموجب المادة 47 من قانون المالية لسنة 2005³، ويخص هذا الإجراء فقط وثائق المسح المعدة ابتداء 2005/01/02 أو قبلها والتي لم يتم المصادقة عليها قبل تاريخ 2005/01/02 ويعد تاريخ محضر لجنة المسح مرجع في ذلك وحددت المادة 47 السابقة الذكر، العقارات المعنية بعملية التسوية.

ثم يأتي دور مصالح أملاك الدولة التي تلقت الطلب حسب النموذج رقم 02 لتسوية المساحة الزائدة من قبل الشاغل صاحب السند بتحديد القيمة التجارية لفائض المساحة، وهنا لا يتم إعداد عقد جديد بالنسبة لهذه المساحة، بل يكفي أن تمنح وثيقة تفيد تنازلها عن هذا الجزء، أو ما اصطلح عليه برفع اليد، وهذا بعد تسديد ثمن الشراء، ومنه يتم الترقيم بالسجل العقاري بناء على وثيقة رفع اليد، وعلى مستوى المحافظة العقارية يتم القيام بما يلي:

ترقم مجموعة الملكية من المساحة المذكورة في السند الذي يحوزه شاغل القطعة الأرضية ترقيميا نهائياً باسم هذا الأخير، أما الجزء الفائض فيتم ترقيمه ترقيميا مؤقتاً باسم الشاغل صاحب السند

¹ - أنظر الملحق رقم 07.

² - أنظر الملحق رقم 08.

³ - قانون المالية لسنة 2005 الجريدة الرسمية رقم 85 المؤرخة في 2004/12/30

وفور تقديم هذا الأخير رفع اليد المسلمة من طرف أملاك الدولة يباشر لصالحه ترقيما عقاريا نهائيا على مجموعة الملكية.

وفي حالة عدم تقديم الشاغل لرفع اليد بعد انقضاء اجل السننتين يقوم المحافظ العقاري بترقيم نهائي باسم الدولة.

أما الفروق في المساحة العائدة لخطأ إداري لاسيما إذا كان الفارق بالزيادة يفوق 20/1 المسموح به¹، ويكون هذا الخطأ إما في القياس، وإما في حساب المساحة أو في التدوين، والتي تمت معاينتها ميدانيا خاصة المتعلقة منها بالتنازل عن الأملاك العقارية في إطار القانون 01-81 المؤرخ في 1981/02/07 المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي الملغى.

ففي هذه الحالات يتعين إخطار مصالح أملاك الدولة إذا تم إثباتها في الميدان خلال عملية مسح الأراضي وإذا تأكد الخطأ الإداري بناء على المعاينة الميداني (حدود العقار غير محتج عليها، غياب ما يشير إلى وجود توسع على حساب الملكيات المجاورة...)، فيتم التنازل على فارق المساحة حسب آخر أسعار تم العمل بها في إطار القانون 01-81 وعلى هذا الأساس يتم مبدئيا ترقيم المساحة بشكل مؤقت وتصبح نهائية بمجرد تقديم المعني لوثيقة رفع اليد.

لكن بالنسبة للفوارق في مساحة العقارات التي لا تعود أصل ملكيتها للدولة، فهنا تبادر مصالح مسح الأراضي بقياسات جديدة ، ويتم ترقيم العقار ترقيما نهائيا باسم الحائز على سند الملكية بعد التدقيق في الفارق إذا كان التوسع لم يتم على حساب ملكية الغير المجاورة، وإذا تبين وجود فارق في المساحة يزيد عن نسبة 20/1 ، فإن المحقق يقوم بتقرير يرفق ببطاقة التحقيق وهذا حتى في غياب أي احتجاج ويمكن الغير من الاطلاع عليه وإبداء ملاحظات والاحتجاجات والاعتراضات خلال شهر من إيداع وثائق المسح على مستوى البلدية لا سيما أمام لجنة المسح. وبالنتيجة تفادي مطالبة المحافظ العقاري من مصالح المسح القيام بالتدقيق في المساحة من جديد.

ثانيا: الترقيم في حساب المجهول.

¹ - المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 مسح الأراضي-فارق المساحة-حالة الوضعيات المعاينة قبل صدور أحكام المادة 47 من ق المالية 2005 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية المتعلقة.

من النزعات المثارة أيضا أثناء عمليات المسح، تسجيل عقار ما في حساب المجهول¹، وهي من بين الحالات التي تضعف من مبدأ القوة الثبوتية للشهر، وتجعلها نسبية وقابلة لتعديل هذه الوضعية من مجهول إلى معلوم عن طريق إجراءات التسوية التي حددها المرسوم رقم 63-76 والتعليمات الموضحة له.

وقد تنشأ هذه الحالات نتيجة لعدة أسباب منها، عدم تقديم الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المطالب بحق ملكيته في مصفوفة المسح السندات الكافية لإثبات حق الملكية، كما قد تنتج جراء عدم قيام فرقة المسح بمهامها اللازمة، كعدم انتقالها في الأيام المحددة في استمارة الإشعار بالمرور، مما يؤدي معه إلى عدم حضور المعنيين لعمليات المسح.

ولعلاج هذه الحالات، أصدرت المديرية العامة للأموال الوطنية - المديرية الفرعية للمحافظة العقارية ومسح الأراضي - مذكرة تحمل رقم 0707 مؤرخة في 2020/01/23 تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي²، والتي تشدد فيها على تسوية هذه الوضعيات وتقديم فيها مجموعة من الإجراءات العملية لتسويتها.

حيث تتم التسوية على أساس وثائق مسح الأراضي وفق ما تقتضيه أحكام المادة 11 من الأمر 74-75 المعدل والمتمم، وكذا أحكام المادة 11 من المرسوم 63-76 المعدل والمتمم.

ومن هذا المنطلق فإن عملية التسوية للعقارات المسجلة في حساب المجهول أثناء أشغال مسح الأراضي تتم بعد قيام مصالح المسح للتحقيق في الموضوع وإرسال الوثائق المسحية الضرورية ويتعلق الأمر ببطاقة العقار T10 متضمنة كافة العناصر المتعلقة بالمحتويات المادية لمجموعة الملكية محل طلب التسوية، وكذا مراجع المسح³، لترسل فيما بعد للمحافظة العقارية للقيام بعملية الترقيم العقاري ليقوم هذا الأخير بإرسال إلى مصالح المسح وثيقة تغيير في تعيين هوية الأشخاص الطبيعية

¹ - المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن م ع أ و.

² - المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 0707 بتاريخ 2020/01/23 تتعلق بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

³ - المذكرة رقم 2421 بتاريخ 2003/05/03، وكذا رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 تتعلق بالعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول.

أو المعنوية PR12 قصد التطبيق والتحيين للوثائق المسحية، على أن ترسل مصالح المسح إلى المحافظة العقارية نسخة من مصفوفة المسح M04 جديدة محينة.

الفرع الثاني: المنازعات الناتجة بعد عملية المسح.

بعد إيداع وثائق المسح العام للأراضي بالمحافظة العقارية طبقاً للأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، والمراسيم التنظيمية له وذلك من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى، إذا يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً أو نهائياً، كما كفل المشرع حق الاعتراض والمنازعة للذين تضرروا من هذا الإجراء، أو تم إهدار حقوقهم رفعا للضرر الذي لحق بهم.

أ

و.لا: منازعات الترقيم المؤقت.

سبق وأن تم التطرق إلى أن المحافظ العقاري يقوم بترقيم العقارات الممسوحة ترقيماً مؤقتاً لمدة 04 أشهر، أو لمدة سنتين حسب الحالة، وأيضاً قد يكون الترقيم مؤقتاً للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي¹.

تسوية منازعات الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين يحق لكل متضرر من الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين الطعن عن طريق الاعتراضات والاحتجاجات أمام المحافظ العقاري، ولقد نصت المادة 15 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1963/03/25 على إجراءات الاعتراض بنصها " يبلغ كل احتجاج متعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و14 أعلاه، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم، ويمكن أن يفيد المعنيون هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية ،

¹ - المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2019/05/28 المتعلقة بالتسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي.

تكون للمحافظ العقاري سلطة مصالحة الأطراف وتحرير محضر عن المصالحة، وتكون لاتفاقات الأطراف المدرجة في هذا المحضر قوة الالتزام الخاص، وفي حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الأطراف عديمة الجدوى يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة، ويبلغه للأطراف، وتكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري ليقدم تحت طائلة رفض الدعوى كل اعتراض أمام الجهة القضائية المختصة وتشهر الدعوى القضائية والتي يجب تبليغها إلى المحافظ العقاري في نفس المهلة وفقا للمادة 58 أدناه.

يفهم من نص المادة بأن كل اعتراض متعلق بالترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر أو سنتين ينبغي أن يتم بمقتضى رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري، وإلى الطرف الخصم الذي سجل العقار مؤقتا باسمه، بحيث يستطيع المعني أن يقيد اعتراضه واحتجاجه وإدعاءاته في سجل يفتح خصيصا لذلك على مستوى المحافظة العقارية، ويشترط لقبول الاعتراض تقييده خلال الآجال المقررة للترقيم المؤقت، ليقوم المحافظ العقاري بدراسته وإبداء رأيه في النزاع القائم بين المالك الظاهر والمدعي بأنه صاحب الحق باستدعاء الطرفين عن طريق رسالة موصى عليها لإجراء محاولة الصلح من عدمه، ويحرر محضر في كلتا الحالتين، إلا أنه في حالة فشل محاولة الصلح يبقى بيد المعارض مهلة 06 أشهر تسري من تاريخ تبليغه بمحضر عدم الصلح لرفع دعوى قضائية أمام الجهات القضائية المختصة،¹ مع وجوب إخضاع هذه الدعوى لعملية الإشهار²، مما يؤدي إلى بقاء الترقيم مؤقتا على حين صدور حكم قضائي نهائي، وفي حالة انقضاء 06 أشهر، وهو أجل مسقط للحق في رفع الدعوى القضائية يعتبر المحافظ العقاري الاعتراض المقدم لاغيا.

ثانيا: منازعات الترقيم النهائي.

إن الترقيم النهائي، هو الترقيم الذي يتوج بتسليم الدفتر العقاري، باعتباره قرارا إداريا وفقا لنص المادة 24 من الأمر 74-75 والمادة 16 من المرسوم 63-76 التي تنص على أنه " لا يمكن

¹ - التعليم الصادر عن المديرية العام للأملاك الوطنية رقم 6985 المؤرخة في 2012/07/04 المتعلقة بتبليغ محاضر الصلح أو عدم الصلح.

² - أنظر المادة 85 من المرسوم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وكذا المادة 17 من القانون 09-08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد 12، 13، 14 من هذا الفصل إلا هن طريق القضاء".

وإذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن الترقيم لا يزال قائما تطبق أحكام المادتين 12، 13 أعلاه فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلا غاية صدور حكم قضائي نهائي "

تبين من نص المادة أن المشرع أكد على أن الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي لا يمكن النظر فيها لا أو تغييرها إلا عن طريق القضاء.

ولم يتطرق المشرع الجزائري إلى تحديد آجال الطعن في الترقيم النهائي مما يجعل الأمر مفتوح وعندها يوجب الرجوع إلى القواعد العامة في التقادم المسقط المحددة بآجال 15 سنة.

المطلب الثالث: تقييم عملية مسح الأراضي العام.

من المؤكد أن إنشاء مسح الأراضي يبقى الخيار الوحيد من أجل الوصول إلى التطهير العقاري وتجهيز التراب الوطني بمخططات وسندات مثبتة تكون حافزا للتطور الاجتماعي-الاقتصادي، ومن تم تفعيل الجانب الاستثماري، ولكون مسح العام للأراضي، عملية ضخمة تقنيا، عمليا وماديا تتطلب مجهودات كبيرة، وعلى جميع المستويات.

من خلال كل هذا ظهرت العديد من الإشكالات والعوائق التي أدت إلى تأخر وتيرة العملية والذي انعكس سلبا على تطهير الملكية العقارية (فرع أول)، ثم نحاول تقييم وتقدير هذه العملية في ظل هذه العوائق (فرع ثان).

الفرع الأول: الصعوبات التي تواجه عملية المسح العام.

عرفت عملية المسح العام وثيرة بطيئة منذ انطلاقتها إلى غاية سنة 2014. ولعل ذلك يعود لعدة أسباب يمكن تقسيمها إلى أسباب قانونية وأخرى ميدانية.

أولاً: العوائق القانونية.

عرفت الجزائر أثناء فترة الاحتلال ازدواجية في نظام الشهر واستمرت هذه الازدواجية بعد الاستقلال، ثم ظهرت بوادر التغيير قصد تبني نظام الشهر العيني بصدور قانون التوثيق سنة 1970 وقانون الثورة الزراعية 1971 والمرسوم التعلق بإثبات الملكية الخاصة 1973 والقانون المدني 1975، وفي الأخير الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ثم تلاه المرسومين التنفيذيين 62-76 و 63-76 المطبقة لهذا الأمر والذي عدل عدة مرات إلى جانب المراسيم التنفيذية المتعلقة بالمسح. بالرغم من أن المشرع أخذ بنظام الشهر العيني لكن في الواقع لا يمكن تطبيق هذا النظام إلا تدريجياً بتقديم عمليات المسح، لأن الارتباط بينهما وثيق، هذا فضلاً عن كون المشرع لم يحسم بعض المسائل التي تشكل في تبني نظام الشهر العيني، وتسبب ذلك في بروز عدة تناقضات وعوائق بينما ورد في الأمر رقم 74-75 وبعض أحكام القانون المدني المنقولة على القانون المدني المصري المتبني لنظام الشهر الشخصي، هذه التناقضات لم يحسمها القضاء مما يجعل تظهير الملكية العقارية في الجزائر وتحقيق الإئتمان على المعاملات العقارية أمراً مازال مستبعداً¹.

كذلك من بين الصعوبات القانونية ما نصت عليه المادة 05 من الأمر رقم 74-75 على أن مهام إعداد مسح الأراضي العام والمحافظة عليه هي من اختصاص الإدارة المكلفة بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية - مديرية مسح الأراضي حالياً - حيث تتمركز عملية المسح في يد هذه الإدارة وبالتالي لا يمكن للخوادم طلب مسح عقاراتهم الخاصة بهم إن أرادوا ذلك².

هذا الاحتكار خلق مشاكل مختلفة أثرت سلباً على سير أشغال المسح، وكذا مردوديتها وتسييرها وساهمت في تعطيل عمليات مسح الأراضي العام عبر التراب الوطني، هذا من جهة، ومن جهة ثانية يمكن الإشارة أنه من بين المشاكل التي تتخر عملية المسح صعوبة اجتماع أعضاء لجنة

¹ - زروقي ليلي - حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 43.

² - رغم صدور القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق إداري، إلا أنه لم يحقق الأهداف المرجوة منه.

المسح والتي تتألف من خليط لممثلين عن جهات إدارية مختلفة وهذا المزج صعب من اجتماع أعضائها واختلاف توجهاتهم وعدم اهتمامهم مما جعلهم في غالب الأحيان يرسلون ممثلين عنهم لا يملكون سلطة القرار.

ثانيا: العوائق الميدانية.

بالرغم من أن المسح بدأ منذ سنة 1971 أي عند تطبيق الثورة الزراعية، إلا أنه لم يتقدم كثيرا ومازالت مساحات معتبرة من الأراضي لم تحرر عقودها بعد وهذا راجع لعدة أسباب ميدانية نذكر منها:

شساعة مساحة التراب الوطني وتعقد تضاريسه، وتداخل الملكيات الخاصة والعامية، والبنائيات الفوضوية، وغياب الملاك أثناء مرور فرق المسح، زيادة على ذلك نقص كفاءة الأعوان القائمين على العمليات المسحية ونقص تأطيرهم وافتقارهم للثقافة في المجال العقاري، ومما زاد الأمر تعقيدا غياب التكوين المناسب لهم، وعدم وجود تحفيزات للأعوان القائمين بالعملية المسحية في مقابل رصد أموال ضخمة من نفقات ضخمة من نفقات ورسوم لهذه العملية مما جعلها تغض الطرف على الوضعية المهنية والاجتماعية للموظفين¹.

إضافة إلى الظروف الأمنية التي عرفتها البلاد منذ فترة ألفت بظلالها على شل جل أشغال المسح في بعض المناطق من الوطن.

ومن بين المشاكل أيضا نذكر نقص التنسيق بين الجهات الإدارية المتدخلة والمنظمة في المجال العقاري الذي يشكل عقبة أمام العمليات المسحية، خاصة بين المحافظات العقارية والوكالة الوطنية لمسح الأراضي باعتبار أن نشاطهما ذو علاقة متكاملة، حيث الأول يختص بتأسيس السجل العقاري، والثاني يختص بمسح الأراضي، ولتحقيق هذا التكامل أوجب المشرع الجزائري على المحافظة العقارية تبليغ مصالح مسح الأراضي بكل التحويلات العقارية المشهورة خلال عمليات المسح، إذ يعرف هذا التحويل بطئا في العملية وهو ما أثر على مواكبة المحافظة العقارية للمسح العام، مما قد يؤدي

¹ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 159.

بالسلطات الوصية لبعث المسح المنجز من جديد لطول المدة بين تاريخ المسح وتاريخ إعداد الدفتر العقاري¹.

ولعل تدخل المشرع الجزائري بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 بإنشاء إدارة موحدة لمسح الأراضي والسجل العقاري² دليل على تخطي ونقله نوعية لمعالجة الإختلالات الناجمة جراء التقسيم الإداري الحالي.

الفرع الثاني: مدى تقدم عملية مسح الأراضي العام.

إن عملية المسح العام للأراضي تحيط بها جملة من العوائق والمشاكل ترد من جهات عديدة إدارة وملاك ومتعاملين، ولكونها تحتاج لأموال ضخمة وعنصر بشري مؤهل وكفاء، لإعطاء للمسح أكثر فاعلية ودقة وهذا ما يتطلب منا دراسة العلاقة ومدى التناسب بين ما تم انجازه وما تم التخطيط له، وذلك باتخاذ عامل الزمن كمؤشر على نجاح العملية من فشلها.

وبالرجوع إلى بعض الصحف اليومية كجريدتي الشروق والنهار بتاريخ 2013/12/12 و 2013/12/28 على الترتيب بأن عملية مسح الأراضي تجاوزت 226.7 مليون هكتار مست مختلف أنواع البنايات، وحسب معطيات الوكالة الوطنية لمسح الأراضي فهذا يمثل من حيث المساحة الممسوحة 176.268 هكتار من البنايات الحضرية أي 39% من التغطية الإجمالية الحضرية و 12.672 مليون هكتار من الأراضي الريفية أي 75% من المساحة الريفية، و 213.885 مليون هكتار من الأراضي السهبية والصحراوية أي 100% من التغطية. وبالنظر إلى وتيرة الإنجاز في تلك الفترة والتي كان من المنتظر أن تحترم آجال أواخر سنة 2014 التي حددتها السلطات العمومية لاستكمال عملية مسح الأراضي العام، فقد سجلت تأخرا ملحوظا لعدة أسباب في تلك الحقبة الزمنية منها الجانب الأمني والفوضى التي ميزت الأحياء السكنية³.

¹ - بوزيتون عبد الغني، المرجع السابق، ص 160.

² - قانون رقم 20-07 المؤرخ في 04/06/2020 المتضمن القانون المالية التكميلي لسنة 2020 الجريدة الرسمية، العدد 33.

³ - جريدتي الشروق والنهار الصادرتين بتاريخ 2013/12/12 و 2013/12/28 على التوالي.

وللوقوف على حقيقة تقدم العمليات المسحية عبر كامل التراب الوطني، وإقليم ولاية ورقلة كعينة في عملية المسح العام للأراضي. كان لزاما علينا أخذ المعلومة من مصدرها ممثلة في الوكالة الوطنية لمسح الأراضي كهيئة مركزية، ومديرية مسح الأراضي لولاية ورقلة كهيئة محلية.

ولأجل ذلك، فقد اطلعنا على الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي¹ للحصول على المعطيات الخاصة بتقدم الأشغال المسحية عبر كافة التراب الوطني، إلا أننا اصطدنا بنقص في المعلومة من جهة تحديد النسب المئوية الدقيقة لعملية المسح حسب كل ولاية، حيث وجدنا مخططات بيانية يذكر فيها مساحة الولاية مقسمة إلى ثلاثة أعمدة يشير كل عمود إلى مساحة العقارات حسب نوع المسح، ريفي، حضري، صحراوي أو سهبي. هذا ما صعب علينا معرفة نسبة تقدم أشغال المسح عبر كامل التراب الوطني.

وإصرار منا على معرفة واقع المسح الحقيقي في الجزائر، اتصلنا بالمديرية الجهوية لمسح الأراضي بورقلة، حيث قدم لنا شفها نسب تقدم أشغال المسح عبر كامل تراب الوطن كالتالي:

المسح الصحراوي 100%، المسح السهبي 100%، المسح الريفي 100%، أما المسح الحضري فبلغت نسبة أشغال المسح 55% و60%، وأخذا بهذه النسب، فإنه يبدو بأن أشغال المسح تعتبر ايجابية، بشرط أن ينعكس ذلك على أرض الواقع.

وإذا تطرقنا إلى نسب المسح حسب كل نوع، فنجد المسح الصحراوي والسهبي لا يطرح إشكالا إلا في بعض حالات تداخله مع المناطق الريفية والحضرية، كون المساحة شاسعة وواضحة المعالم وجلها ملك للدولة.

بينما يبقى الإشكال مطروحا بخصوص المسح الحضري الذي تراوحت نسبته بين 55% و60% فهل حقا هذه النسبة تعكس ما سطر وما خطط له منذ انطلاق العملية؟. ومن ثم تحقيق أهدافه المرجوة منه مقارنة بالدفاتر العقارية المسلمة. بمعنى تطبيق سياسة الكم على حساب الكيف

ضف إلى ذلك فقد عرفت أشغال المسح في بعض المناطق وبالخصوص العقار الريفي الخاضع للمسح نوعا من عدم التطهير الكلي له، وعدم دقة هويته بسبب تسجيل عدة مجموعات ملكية باسم مالك العقار والملاك المجاورين له - مثلا "س" ومن معه - وهذا ما يستدعي تدخل الملاك من أجل تسوية

¹ - الموقع الإلكتروني للوكالة الوطنية لمسح الأراضي: www.anc.org.dz

وضعتهم قبل استخراج الدفاتر العقارية. حيث أن عملية المسح العام في هذه المناطق بالخصوص أنجزت وفق مخطط العمليات المسحية المحدد للمساحة الممسوحة حسب ما حددته السلطات المركزية، ما أثر سلبا على نوعية أشغال المسح المنجزة، والتي عرفت جملة من الأخطاء، بمعنى تطبيق سياسة الكم على حساب الكيف.

أما تقدم عملية المسح في ولاية ورقلة حسب الموقع الرسمي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي فيطرح الإشكال نفسه من حيث تبيان نسب المسح وتقدم الأشغال عبر إقليم ولاية ورقلة التي تقدر مساحتها بـ 211.980 كم²، تضم 21 بلدية و10 دوائر، أين نجد في الموقع بيانات حسب كل بلدية مقسمة إلى مسح صحراوي، ريفي وحضري، إذ بلغت نسبة المسح الصحراوي 100% والريفي 100%، أما الحضري فتختلف النسب من بلدية إلى أخرى. وما أثار حفيظتنا ما نشر في الموقع الإلكتروني أن بعض بلديات الولاية لا تحتو على مناطق حضرية في حين على أرض الواقع نجد عكس ذلك.¹

ولا يتوقف التقييم الحقيقي لعملية مسح الأراضي العام على ما تم انجازه فعليا من طرف الوكالة الوطنية لمسح الأراضي، بغض النظر عن نوعية العمليات المسحية وجودتها، بل يتعداه إلى ما بعد الإيداع على مستوى المحافظة العقارية، أين تجسد في النهاية بتسليم ما اصطلح عليه بالدفتر العقاري. والذي عندها يعكس حقيقة المسح العام في الجزائر. ولعل التوقف عند هذه المرحلة – الإيداع – يكون انطلاقة لبحث في المستقبل.

¹ – أنظر الملاحق الخاصة ببلديات ولاية ورقلة.

خلاصة الفصل الثاني.

تطبيقا لأحكام الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وكذا المرسومين 76-62 و 76-63 المؤرخين في 25/03/1976 الأول متعلق بإعداد مسح الأراضي العام والثاني بتأسيس السجل العقاري، فإن عملية المسح تقوم بمجموعة من الإجراءات القانونية والإدارية والتقنية وتمر عبر مراحل أولية، ميدانية وختامية، نظرا لطابعها التقني.

إن قيام مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المنتج عنه وثيقة في غاية الأهمية كونها تعد بطاقة هوية حقيقية للعقار تقدم للمالك بمناسبة الإجراءات الأولى تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية. عبر عنها المشرع الجزائري بالدفتر العقاري.

وباعتماد المشرع الجزائري نظام الشهر العيني في مسح الأراضي العام، الذي يعتمد على جرد شامل للعقارات المراد تطهيرها، رغم هذا ظهرت عدة نزاعات صعب حلها سواء أثناء أشغال المسح أو بعده، وكذا العديد من الإشكالات والعوائق التي أدت إلى تأخر وتيرة عملية المسح بالنظر إلى الفترة الزمنية التي استغرقتها عملية المسح والذي انعكس سلبا على تطهير الملكية العقارية في الجزائر.

الخاتمة

لقد مر تاريخ الملكية العقارية في الجزائر بثلاثة مراحل منها مرحلتين قبل الاستقلال، وتميزتا بالنظام العقاري الأهلي، والتشريع الاستعماري، أما ما بعد الاستقلال فتميزت بمختلف سياسات التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، والتي تم إنشاء خلالها مسح الأراضي العام بمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 1975/11/12 تلاه المرسومين التنفيذيين رقمي 62-76، 63-76 أين تبنى نظام الشهر العيني كبديل لنظام الشهر الشخصي، رغبة منه في تدعيم وحماية الملكية العقارية وتحقيق فكرة الائتمان العقاري التي تقوم على إجراءات المسح العقاري.

حيث يعتبر إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه، حدوده قوامه، نوعه القانوني، اسم مالكة، أسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له أو عليه، بما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية المتعلقة به نهائياً، بحيث تركز عملية المسح على جانبين للعقار مادي وقانوني.

وتبدأ عملية المسح باستنفاد كافة الإجراءات التقنية والميدانية والتي تختتم بالتسجيل والقيود النهائي في السجل العقاري لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، إلى حين صدور دفتر العقاري. السند الرسمي والقانوني المثبت للملكية العقارية.

إن تعدد أوجه المسح لا يمكن التكفل بها كلية إلا بتكاتف مختلف المؤسسات الإدارية وإتباع آليات قانونية من أجل التحسين والجودة من خلال قيام فرق المسح بإحصاء الأوعية العقارية المراد مسحها ليتم إيداع وثائق المسح من طرف مصالح مسح الأراضي لدى المحافظة العقارية لمسك بطاقات عقارية لتأسيس السجل العقاري.

إلى جانب إنشاء لجان المسح التي تتكفل بجمع الوثائق والبيانات من أجل تسهيل إعداد الوثائق المسحية والبيت عند الاقتضاء في حالات النزاع المطروح أمامها، ولحماية الحقوق العقارية في حالة التعدي عليها، أو سلبها. فتح المشرع باب المنازعة في الترقيم العقاري الناتج عن المسح أمام الجهات القضائية المختصة، حيث كفل آلية قانونية لحماية الحق والمتمثلة في الدعوى القضائية.

الخاتمة

من خلال مسح الأراضي العام تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، إلا أنه تبين وجود نقص وعدم الانسجام بين مختلف النصوص التي تتناول تنظيم العقار في الجزائري، مما يجعل تحقيق أهداف المسح بعيدة المنال مؤقتا، ومدى التناسب ما تم إنجازه ميدانيا، وما تم التخطيط له إداريا، واعتماد المسح الكمي على الكيف.

وعلى ضوء ما فصلناه، وقصد مواكبة التطور الحاصل من كل الجوانب، فقد تظن المشرع الجزائري بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2020 ضمن المادة 03 مكرر منه، بإنشاء إدارة مكلفة بمسح الأراضي والحفظ العقاري بمهام إعداد وثائق مسح الأراضي عن طريق تحقيق عقاري وتحديد الملكيات وترقيم العقارات الممسوحة في السجل العقاري والقيام بإجراءات الشهر العقاري، وعمليات التحيين التي تنتج عن ذلك، دليل على تخطي ونقلة نوعية لمعالجة الاختلالات.

ولمواصلة هذه الإصلاحات يتعين على المشرع :

- إدراج مواد قانونية واضحة وأكثر دقة تبين إجراءات سير عملية المسح، وكيفية حل النزاعات الناجمة عن العملية، بدلا من الاعتماد على مجموعة التعليمات والمذكرات الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- توسيع سلطات لجنة المسح، وجعل قراراتها تتمتع بالإلزامية اتجاه الأطراف، وعدم اقتصرها على فحص ودراسة الشكاوى المسجلة أثناء عملية المسح، طالما أن رئيسها قاضيا.
- الإسراع في تنفيذ نص المادة 03 مكرر من قانون المالية التكميلي لسنة 2020 برقمته عمليات إعداد ومسك وحفظ وثائق مسح الأراضي والسجل العقاري وتعميمها بكامل التراب الوطني، لإنشاء سجل عقاري معلوماتي كفيل بإعطاء معلومات حول العقار بشكل دقيق وسريع.
- العناية بالعنصر البشري من خلال التكوين المستمر والتحفيز المادي لرفع مستوى الأداء.
- إنشاء بنك معطيات تمكن الخبراء العقاريين والمستثمرين وأهل الاختصاص من الإطلاع على الوثائق المسحية وإدراج عملية تحيين المعلومات المتعلقة بالعقار المتاح للاستثمار.

الملاحق

قائمة المصادر والمراجع

REFERENCES

المصادر والمراجع

أولاً: المصادر.

- القرآن الكريم.

ثانياً: المعاجم والقواميس.

- البستاني بطرس، محيط المحيط، قاموس مطول اللغة العربية، بيروت، مكتبة لبنان، طبعة 1993.

- مجد الدين محمد بن يعقوب الفيروز أبادي، معجم القاموس المحيط، دار المعرفة بيروت، طبعة ثانية 2007.

ثالثاً- المراجع باللغة العربية.

الكتب.

1-حميدي محمد لمين، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العاري الجزائري، دار هومة، بدون طبعة، الجزائر، سنة 2015.

2- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الطبعة الخامسة، سنة 2006.

3-عمار بوضياف، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية دار جسر الطبعة الأولى الجزائر 2007 .

4- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار العلوم، بدون طبعة، سنة 2002.

5-حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، دار هومة، الجزائر 2004.

قائمة المراجع

- 6- ريم مراحي، دور المسح العقاري في تثبيت الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداد، بدون طبعة، الجزائر، سنة 2009.
- 7- زوقي ليلي، وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية ، دار هومة ، بدون طبعة الجزائر ، 2004.
- 8- سليمان محمد الطماوي، الأسس العامة للعقود الإدارية، دراسة مقارنة، مطبعة عين الشمس، الطبعة الخامسة، القاهرة، 1991.
- 9- عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، دار هومة،الجزائر، طبعة سنة 2004.
- 10- محمد الصغير بعلي، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، بدون طبعة الجزائر، 2005.
- 11- محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر سنة 2005
- 12- يعقوبي عبد الرواق، القانون العقاري الجزائري، النصوص والنماذج ، دار هومة ، الجزائر، 2018.
- 13- خليل أحمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، الجزء الرابع، عقد البيع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1996.
- 14- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الثالثة ، دار هومة، الجزائر ، 2001 .
- 15- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى ، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2009.

رابعاً: الرسائل والمذكرات.

أ- الرسائل:

- 1- رحايمية عماد الدين، الوسائل القانونية لإثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم تخصص قانون، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، سنة 2014.
- 2- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه علوم تخصص قانون خاص، جامعة الجزائر، سنة 2017.
- 3- نعيمة حاجي، النظام القانوني لأراضي العرش في الجزائر بين الاجتهاد القضائي والممارسة الميدانية، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، فرع العلوم القانونية، شعبة القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، سنة 2015.

ب- المذكرات:

- 1- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة الإخوان منتوري قسنطينة، سنة 2010.
- 2- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة سنة 2009.
- 3- داوي بلقاسم - وموساوي عبد القادر، المسح العام وتكوين السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، جامعة أدرار، سنة 2014.

قائمة المراجع

- 4- جقبوب محفوظ، الشهر العيني واستقرار المعاملات العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة الجزائر – بن عكنون – 2013.
- 5- جلول دواجي مصطفى، إثبات الملكية العقارية الخاصة في الأراضي المسوحة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص الأساسي، مستغانم، 2017.
- 6- نهايلي دلال، صعوبات وعوائق المسح العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة الجلفة، 2016.

خامسا: المجالات القضائية.

- المجلة القضائية ، العدد الأول ، سنة 2005.

سادسا: المجالات العلمية.

- 1-مجلة البحوث القانونية والاقتصادية، معهد الحقوق والعلوم السياسية بالمركز الجامعي بأفلو، مجلة دولية دورية محكمة، المجلد 02 العدد 01 جانفي 2020.

سادسا: المقالات.

- 1-عمار بوضياف، المسح العقاري وإشكالاته القانونية، مقال منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية الصادرة عن المركز الجامعي الشيخ العربي التبسي أفريل 2006.
- 2-مجيد خلفون،الدفتري العقاري،مقال منشور في مجلة الموثق، العدد الثامن، 2008.

سابعا: المطبوعات.

- 1-كتيب تقنيات التحقيق العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، خلية التكوين المركزية، سبتمبر 2007.

قائمة المراجع

2- مجموعة النصوص، تعليمات-منشورات- مذكرات، خاصة بأملك الدولة والحفظ العقاري سنوات 1998، 1999، 2003، 2004، 2007، 2008، 2009، 2010، 2011، 2012، 2019، 2020.

ثامنا: النصوص القانونية.

القوانين والأوامر:

- 1- قانون رقم: 84-09 المؤرخ في: 1984/02/04، المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد المعدل والمتمم، ج ر ع 06، المؤرخة في: 1984/02/07.
- 2- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، ج ر 52 المؤرخة في 1990/12/02.
- 3- قانون رقم: 07-02 المؤرخ في: 2007/02/27، المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر 15، المؤرخة في: 2007/02/28.
- 4- قانون رقم: 08-09 المؤرخ في: 2008/02/25، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21، المؤرخة في: 2008/04/23.
- 5- قانون رقم 19-14 المؤرخ في 2019/12/11، المتضمن قانون المالية، لسنة 2020، ج ر 81 المؤرخة في 2019/12/11.
- 6- قانون رقم 20-07 المؤرخ في 2020/06/04 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020.
- 7- الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 1971/11/08 المتضمن الثورة الزراعية، ج ر 97 المؤرخة في: 1971/11/30. (الملغى).

قائمة المراجع

- 8- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج ر 78 المؤرخة في: 30/09/1975.
- 9- الأمر رقم: 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم، ج ر 92 المؤرخة في: 18/11/1975.

تاسعا: المراسيم والقرارات الوزارية:

أ- المراسيم:

- 1- المرسوم رقم 76-62 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام ج ر ع 30 المؤرخة 13/04/1976 المعدل والمتمم.
- 2- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر ع 30 المؤرخة 13/04/1976 المعدل والمتمم.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 89-234 المؤرخ في 19/12/1989 المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ج ر ع 54 المؤرخة 20/12/1989 المعدل والمتمم.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 91-65 المؤرخ في 02/03/1991 المتضمن تنظيم المصالح الخارجية لأملاك الدولة والحفظ العقاري ج ر ع 10 المؤرخة 06/03/1991 المعدل والمتمم.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 2000-115 المؤرخ في 24/05/2000 المحدد لقواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية ج ر ع 30 المؤرخة 28/05/2000.
- 6- 08-147 المؤرخ في 19/05/2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري وتسليم سندات الملكية، ج ر ع 26 المؤرخة في 25/05/2008.

ب/- القرارات الوزارية:

- 1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 1991/06/04 المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات. الملغى.
- 2- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2002/08/28 المتضمن تصنيف المناصب العليا للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، ج ر 66 المؤرخة في 2002/10/06.
- 3- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 2017/06/27 المحدد لمصالح ومكاتب مديريات أملاك الدولة ومديريات الحفظ العقاري على مستوى الولايات ج ر ع 58 المؤرخة في 2017/10/15.

التعليمات والمذكرات:

- 1- التعليمات رقم 16 المؤرخة في 1998/05/24 المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري، المديرية العامة للأملاك الوطنية، وزارة المالية.
- 2- المذكرة رقم 3587 المؤرخة في 1999/07/17 المتعلقة بدور المحققين التابعين لمصلحة أملاك الدولة في عمليات التحقيقات العقارية مدرجة في إطار مسح الأراضي العام، الصادرة عن م ع أ و.
- 3- المذكرة رقم 2421 المؤرخة في 2003/05/03 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن م ع أ و.
- 4- المذكرة رقم 4618 المؤرخة في 2004/09/04 المتعلقة بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن م ع أ و.
- 5- المذكرة رقم 1800 المؤرخة في 2008/02/25 المتعلقة كيفية تسوية حالات مناطق غير قابلة للمسح، الصادرة عن م ع أ و.

قائمة المراجع

- 6- المذكرة رقم 9642 المؤرخة في 2008/10/22 المتعلقة بتسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول ، الصادرة عن م ع أ و.
- 7- المذكرة رقم 107787 المؤرخة في 2008/11/29 المتعلقة تسوية حالات الفوارق في المساحات ، الصادرة عن م ع أ و.
- 8- المذكرة رقم 8987 المؤرخة في 2009/08/19 المتعلقة فارق المساحة قبل صدور قانون المالية لسنة 2005، الصادرة عن م ع أ و.
- 9- المذكرة رقم 2536 المؤرخة في 2010/03/21 المتعلقة بكيفية تسوية العقارات المسجلة في حساب المجهول، الصادرة عن م ع أ و.
- 10- المذكرة رقم 6985 المؤرخة في 2012/07/04 المتعلقة بتبليغ محاضر الصلح أو عدم الصلح، الصادرة عن م ع أ و.
- 11- المذكرة رقم 5543 المؤرخة في 2019/05/28 المتعلقة بكيفية تسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي، الصادرة عن م ع أ و.
- 12- المذكرة رقم 0707 المؤرخة في 2020/01/23 المتعلقة حساب العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال المسح، الصادرة عن م ع أ و.

عاشرا: المواقع الإلكترونية

- www.anc.org.dz.

06	الفصل الأول: النظام القانوني لمسح الأراضي العام.....
07	المبحث الأول: ماهية مسح الأراضي العام.....
08	المطلب الأول: التطور التاريخي لمسح الأراضي العام في الجزائر.....
08	الفرع الأول: المسح العام قبل وأثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر.....
11	الفرع الثاني: المسح العام بعد الاستقلال.....
13	المطلب الثاني: مفهوم مسح الأراضي العام
14	الفرع الأول: تعريف المسح الأراضي العام وخصائصه.....
17	الفرع الثاني: أنواع مسح الأراضي العام وأهدافه.....
23	المبحث الثاني: المؤسسات والآليات المكلفة بعملية مسح الأراضي العام.....
24	المطلب الأول: المؤسسات المنظمة لعملية مسح الأراضي العام.....
24	الفرع الأول: الوكالة الوطنية لمسح الأراضي.....
30	الفرع الثاني: لجنة مسح

الأراضي.....

33المطلب الثاني: الآليات القانونية والهيئات المتدخلة في عملية المسح.....

34الفرع الأول: التحقيق في ظل القانون 07-02.....

36الفرع الثاني: إدارة الحفظ العقاري.....

40خلاصة الفصل الأول.....

42الفصل الثاني: إجراءات إعداد مسح الأراضي العام
وآثاره.....

43المبحث الأول: الإجراءات العملية لمسح الأراضي العام.....

44المطلب الأول: الإجراءات الأولية لمسح الأراضي العام.....

44الفرع الأول: افتتاح عملية المسح العام وإنشاء لجنة
المسح.....

45الفرع الثاني: جمع المعلومات والوثائق وتجزئة إقليم
البلدية.....

48المطلب الثاني: الإجراءات الميدانية لمسح الأراضي العام.....

48الفرع الأول: عملية تعيين

	الحدود.....
50	الفرع الثاني: عملية التحقيق العقاري.....
53	المطلب الثالث: الإجراءات الختامية لعلية مسح الأراضي العام.....
53	الفرع الأول: تحرير الوثائق المسحية.....
54	الفرع الثاني: إيداع الوثائق المسحية.....
56	المبحث الثاني: آثار ونتائج عملية مسح الأراضي العام.....
57	المطلب الأول: الدفتر العقاري وحجيته.....
57	الفرع الأول: مفهوم الدفتر العقاري.....
60	الفرع الثاني: حجية الدفتر العقاري.....
61	المطلب الثاني: المنازعات الناتجة عن عملية المسح العام.....
61	الفرع الأول: المنازعات الناتجة أثناء عملية المسح.....
68	الفرع الثاني: المنازعات الناتجة بعد عملية المسح.....
65	المطلب الثالث: تقييم عملية مسح الأراضي

العام
68	الفرع الأول:الصعوبات التي تواجه عملية مسح الأراضيالعام
70	الفرع الثاني:مدى تقدم عملية مسح الأراضيالعام
73خلاصة الفصل الثاني.....
74الخاتمة.....
75الملاحق.....
77المراجع.....
	.
85الفهرس.....

ملخص

إن مسح الأراضي العام يعد القاعدة الأساسية في تأسيس السجل العقاري، إذ به يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات عبر كامل التراب الوطني من أجل إعطاء هوية حقيقية للأوعية العقارية، بدءا بتشكيل الوثائق المسحية من لوضع أرضية قانونية صلبة للملكية العقارية، ولباقي الحقوق العينية المترتبة عنها، على اعتبار أن عملية مسح الأراضي وما يرافقها من إجراءات متمثلة في تحديد حدود إقليم البلديات والملكيات داخل كل بلدية.

وباعتبار عملية مسح الأراضي عملية تقنية وفنية بالدرجة الأولى الهدف منها ضبط العقار وإنشاء حالة مدينة حقيقية للملكية العقارية عن طريق تحديد المساحات المادية والموقع الطبوغرافي، وكذا تحديد أوصافها وحدودها، إضافة إلى تحديد الملاك الظاهرين وأصحاب الحقوق العينية.

ودراسة هذا النظام في التشريع الجزائري بات مهما وتجلي هذا في تبنيه نظام الشهر العيني واتخاذ خطوات هامة بغية تنظيم الملكية العقارية وهي العملية التي شهدت منعرجا هاما بإصدار قانون الثورة الزراعية لاسيما المادة 25 منه، ثم تلاه الأمر 74-75 والمراسيم اللاحقة له لتكريس هذا المبدأ.

ونظرا لاتصاف العملية المسحية بطابعها التقني والإداري أوكلت هذه المهمة لمؤسسات إدارية وإتباع آليات قانونية من أجل التحسين والجودة أنشأت خصيصا لذلك منها الوكالة الوطنية لمسح الأراضي ولجنة مسح الأراضي والمحافظات العقارية وتدخل مهن حرة كالخبراء العقاريين من أجل الوصول إلى نظام حفظ عقاري دقيق.

وعملا بأحكام الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/12 المذكور أعلاه، فإن عملية المسح العام للأراضي تقوم على جملة من الإجراءات القانونية والإدارية، وتتم عبر مراحل أساسية قبل تثبيت الملكية العقارية، والحصول على السند الوحيد الذي يقر هذا التثبيت (الدفتري العقاري)، هذا ما قد يجعل العملية المسحية تبرز العديد من الإشكالات والمنازعات والاحتجاجات سواء أثناء أشغال المسح، أو بعده لتصطدم بواقع قانوني وعملي يتعامل وفقا لمذكرات ولوائح داخلية تنظم عملية المسح، وهذا يعد من بين أسباب تأخر وبطء في وتيرة عملية المسح في الجزائر

Résumé

L'opération cadastrale est considérée comme étant le pilier essentiel en ce qui concerne l'élaboration du livre foncier. Ce dernier définit et détermine le champ naturel des biens-fonds sur l'ensemble du territoire national en vue de constituer les documents cadastraux constituant la base naturelle du livre foncier ; cette dernière comprend, d'une manière essentielle, le schéma et les documents de l'inventaire foncier des terrains qui se trouvent au sein des limites de chaque commune avec tous les détails de ses segmentations.

L'opération du cadastre est, donc, cette opération technique et juridique qui vise à déterminer l'identité du bien-fond à travers la détermination et la fixation des sites concernés et la définition de ses caractérisations complètes en identifiant les droits issus d'elles ou qui lui sont imposés y compris la présentation des individus qui en ont droit ou à qui sont imposés ces derniers. L'étude de ce système au niveau de la législation algérienne revêt une importance comme un étant l'un des thèmes qui n'ont pas bénéficié suffisamment d'étude et ceci malgré ses deux importances, c'est-à-dire l'importance scientifique et pratique- étant donné que ses racines remontent à des périodes antérieures dans l'histoire- d'où l'apparition des premiers signes précurseurs durant l'époque de l'Algérie indépendante sous la tutelle du Code de la révolution agraire –l'article 25 du même Code- ensuite ce fut l'ordonnance 75/74 et les décrets qui lui ont succédés a fin de poser les assises de ce principe.

En raison du caractère technique précis que cette opération revêt, cette dernière a été confié à des personnes et des organismes constitués spécialement à cet effet, citons parmi eux : l'agence nationale du cadastre, le comité du cadastre et les conservations foncières, et ceci en vue d'aboutir à un régime de conservation foncière précise qui consiste en le régime de la publicité réelle. L'ensemble de ces propos ne signifie pas que l'opération du cadastre

n'est pas liée à la publicité individuelle, par contre elle y est très liée mais d'une voie non précise.

Pour arriver à ce régime précis, il est indispensable de passer par une série d'étapes essentielles avant de fixer la propriété foncière et d'obtenir l'unique support qui valorise cette fixation-le livre foncier- et c'est ce qui rend cette opération pleine d'entraves interactives et qui œuvrent pour lui faire obstacle.

Cela impose donc de se pencher sur elle et de l'étudier au niveau de son efficacité et son impact, en vue de donner quelques solutions possibles afin de les rayer ou du minimiser de son acuité.